

TE KOOP



Rostocklaan 55, Apeldoorn

Vraagprijs € 615.000 k.k.

Wensink Makelaardij b.v.
Maria Stuartstraat 67
7315 KC Apeldoorn

055-5785885
www.wensink.com
info@Wensink.com


WENSINK
makelaardij



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte
101 m²

Perceeloppervlakte
277 m²

Inhoud
375 m³

Energie label
D

Omschrijving

't Meiklokje, Apeldoorn,
Een unieke combinatie van karakter, comfort en locatie

Welkom bij 't Meiklokje, een charmante vrijstaande woning uit 1929 in de geliefde wijk Het Loo in Apeldoorn. Deze woning verenigt authentieke details met hedendaags wooncomfort en biedt een warme, sfeervolle leefomgeving.

Authentieke charme

Bij binnenkomst vallen direct de originele granito vloer in de hal met functionele kelder, en het prachtige glas-in-loodwerk op. De lichte woonkamer beschikt over houten vloeren, een sfeervolle schouw en openslaande deuren naar de zonnige, privacy rijke achtertuin. Hier ervaart u elke dag het gevoel van gezellig thuiskomen.

Comfort & Functionaliteit

Naast de authentieke elementen is de woning volledig gemoderniseerd. Zo is het huis voorzien van HR++ glas, spouwmuurisolatie, nieuwe ramen, goede ventilatie en een moderne cv-ketel met mechanische afzuiging. De aparte keuken en bijkeuken bieden praktische ruimte. Er zijn drie goed bemeten slaapkamers, waarvan één met vide – ideaal als tienslaapkamer. De badkamer is uitgerust met een regendouche, dubbele wastafel en zwevend toilet. Via een vlizotrap bereikt u de ruime bergverlating. Daarnaast beschikt de woning over een fijne, ruime kelder, toegankelijk vanuit de gang. Deze kelder is ideaal voor opslag en draagt bij aan het praktische gebruik van de woning.

Buitenleven

De fraai aangelegde achtertuin met groenborders en bomen biedt volop privacy. Achterin de tuin staat een goed geïsoleerde kantoorruimte (18 m²) met nieuw dak en geïsoleerde binnenwanden – perfect als werk- of hobbyruimte. Daarnaast is er een overdekt terras (12 m²), een schuur en een fietsenstalling (13 m²). Aan de voorzijde beschikt de woning over een royale voortuin inclusief eigen oprit met ruimte voor twee auto's en een bestraat pad naar de voordeur.





Locatie

Het Loo is een van de meest gewilde wijken van Apeldoorn. Op loopafstand liggen Paleis Het Loo, het Paleispark en de bossen van het Kroondomein. Winkels en scholen zijn dichtbij, terwijl het centrum en station van Apeldoorn binnen 10 à 15 minuten fietsen bereikbaar zijn. Ook de uitvalswegen zijn snel toegankelijk.

Bijzonderheden

- Originele granito vloer, glas-in-lood en sfeervolle schouw;
- Volledig voorzien van HR++ glas, spouwmuurisolatie en nieuwe ramen;
- Nieuwe cv-ketel en mechanische ventilatie;;
- Openslaande deuren naar de zonnige tuin;
- privacy rijke achter- en zijtuin met kantoorruimte, terras, schuur en fietsenstalling;
- Eigen oprit met ruimte voor 2 auto's;
- Toplocatie nabij Paleis Het Loo en Kroondomein.

Aanvaarding in overleg

Ervaar de perfecte balans tussen historie, comfort en woonplezier – 't Meiklokje heet u welkom.































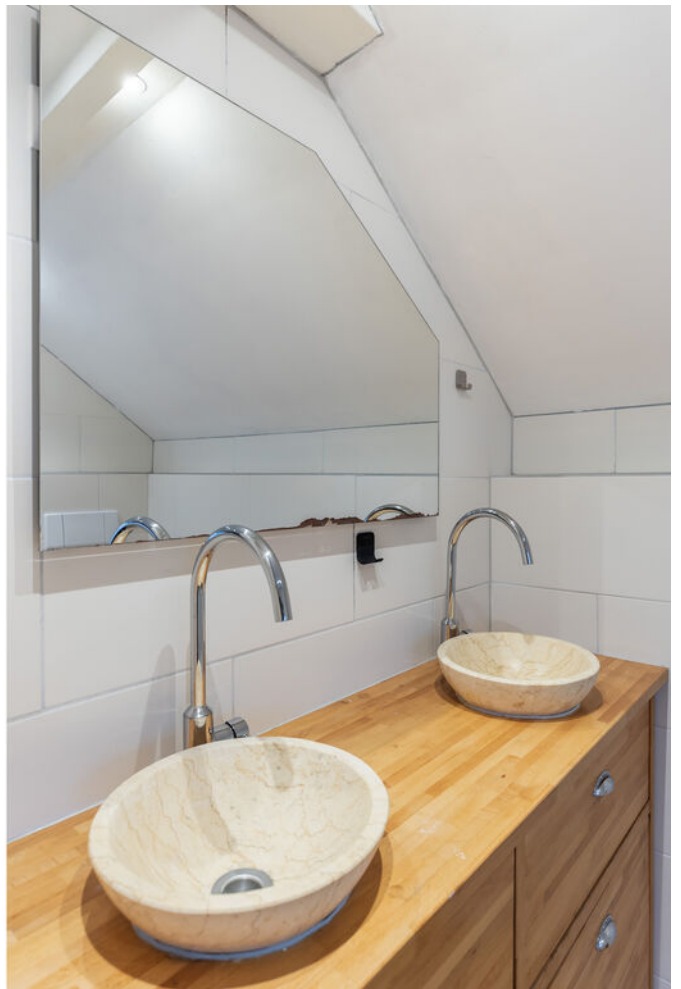








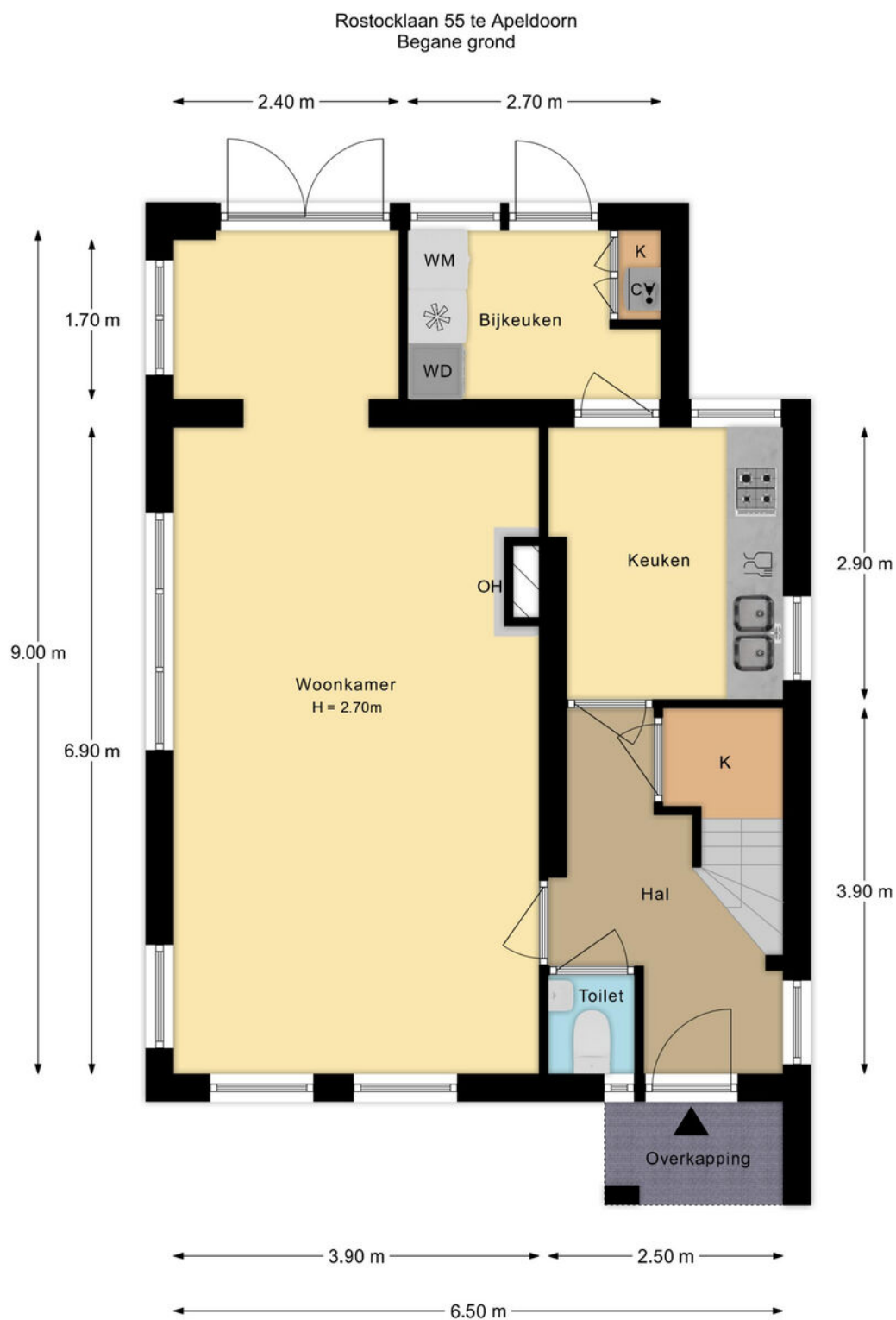






Plattegrond

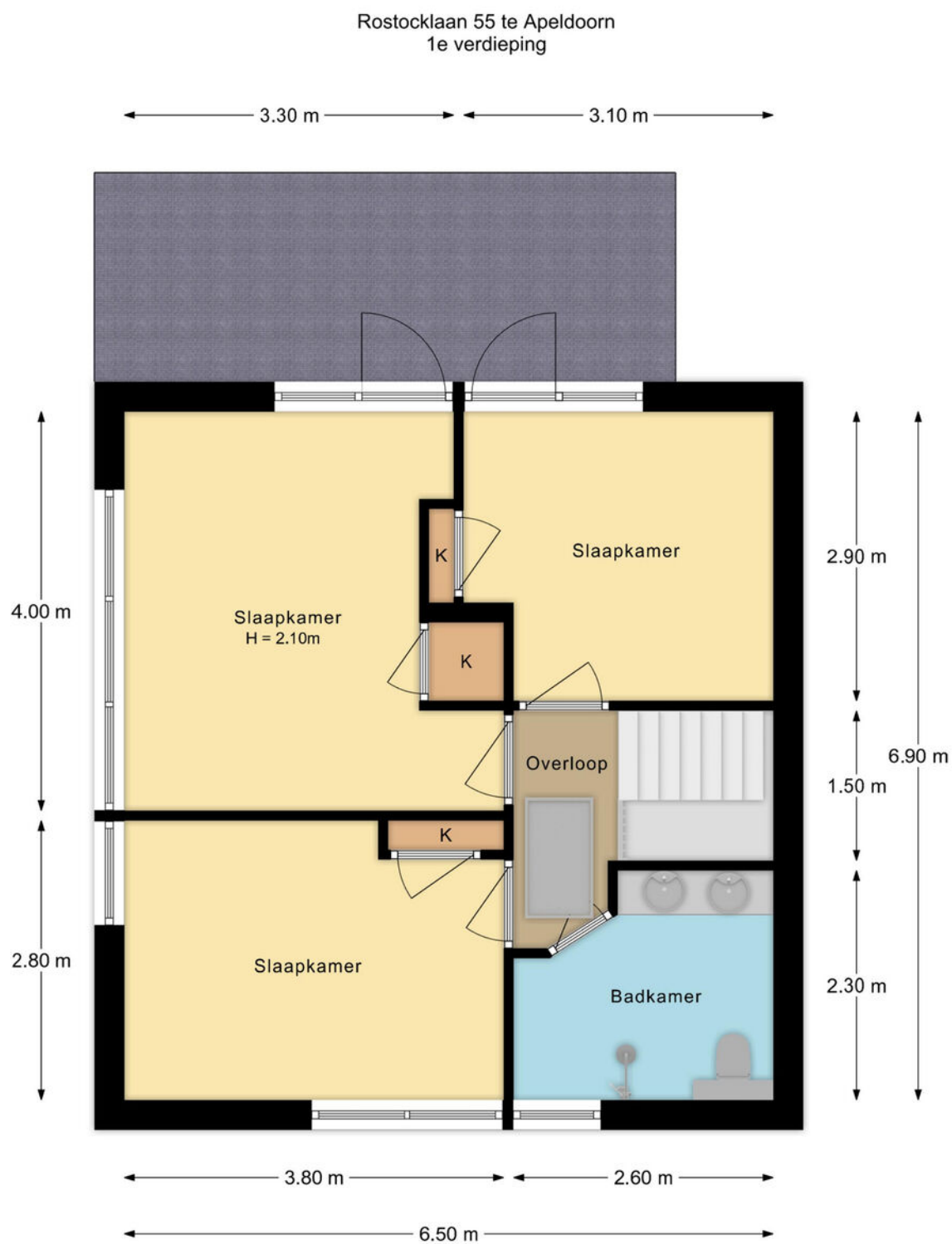
Begane grond



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

Plattegrond

Verdieping

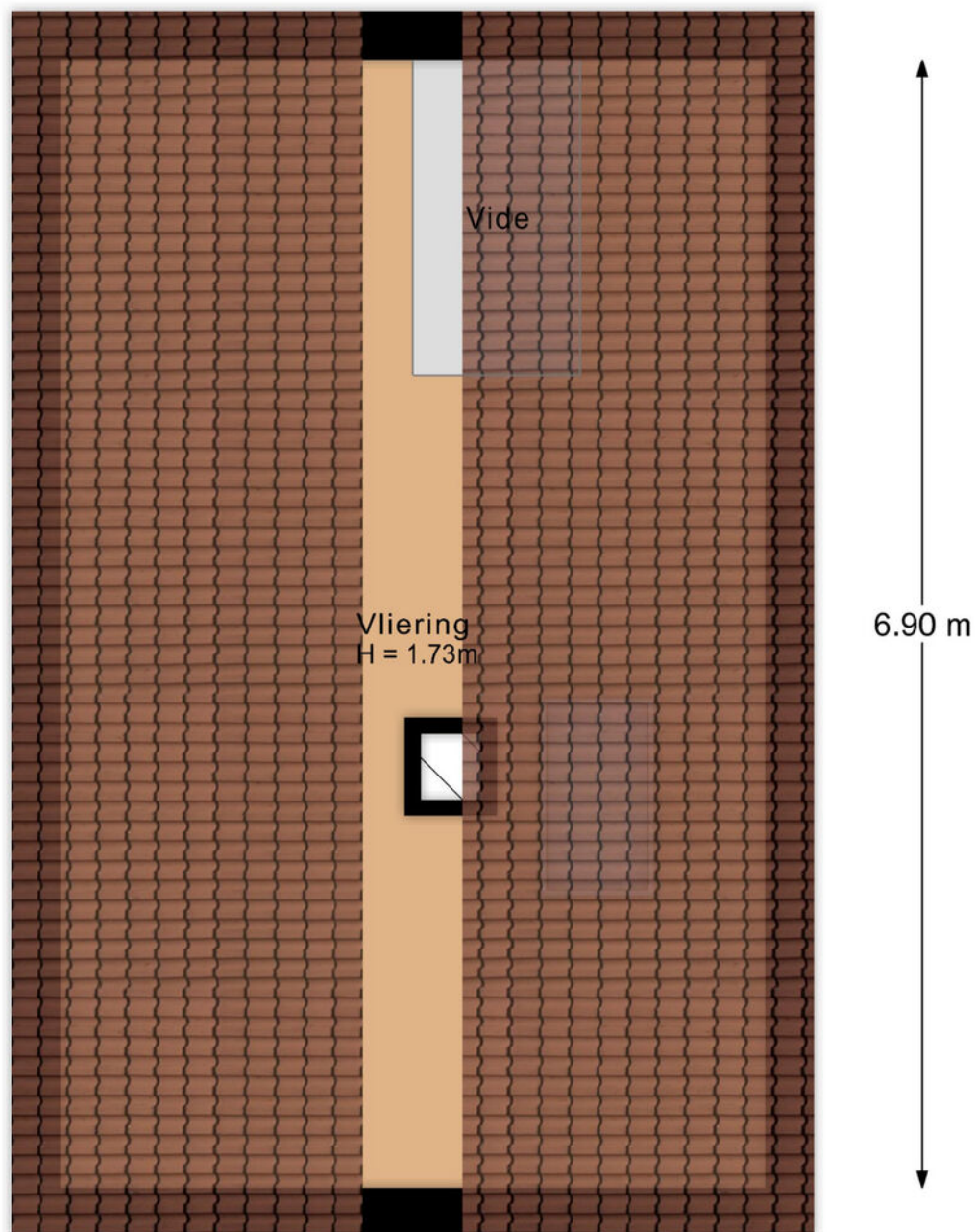


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

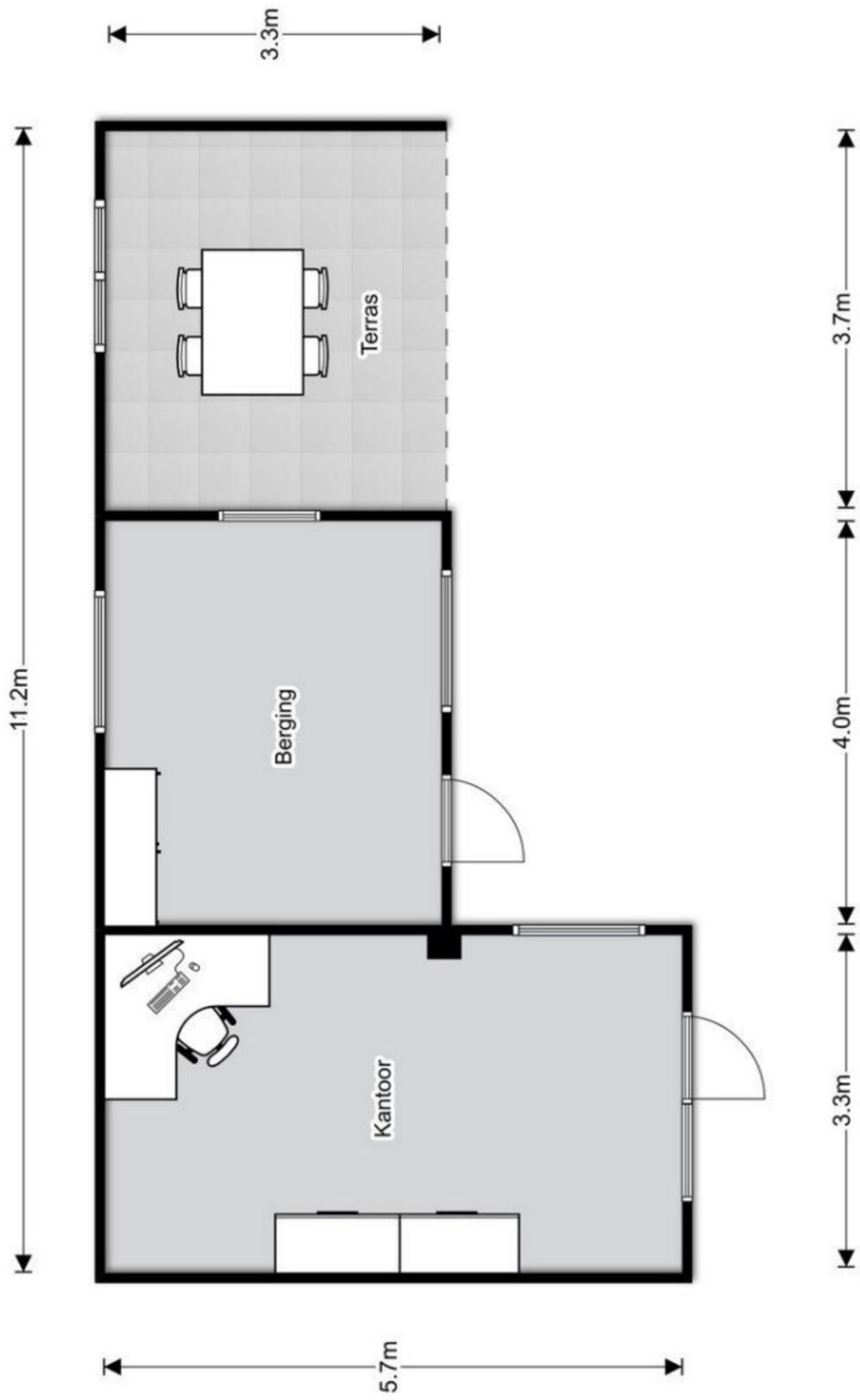
Plattegrond

Ontdek de...

Rostocklaan 55 te Apeldoorn
Vliering



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



Kadastrale kaart



12345

25

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Apeldoorn

Sectie AB

Perceel 483

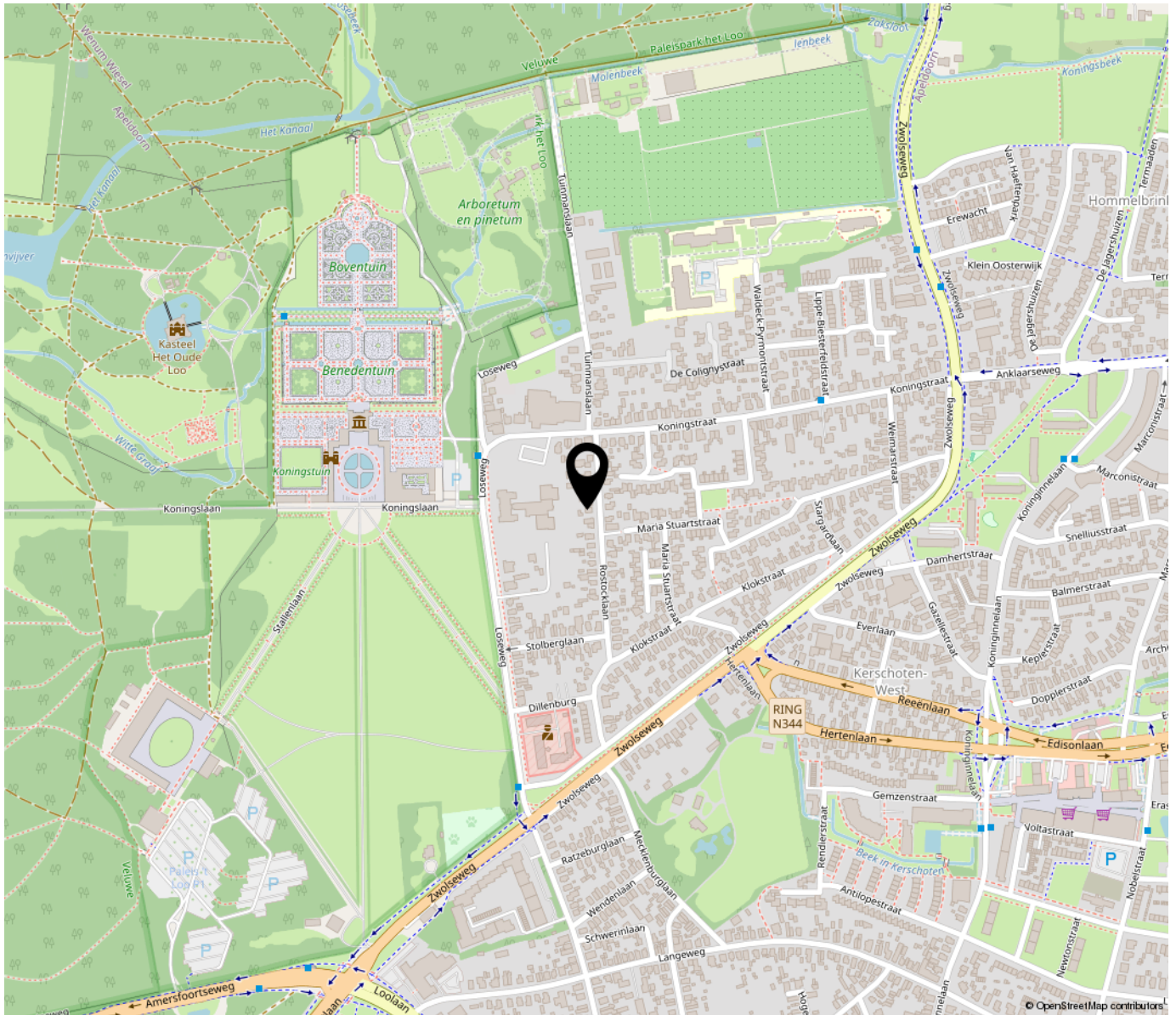
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 11 september 2025

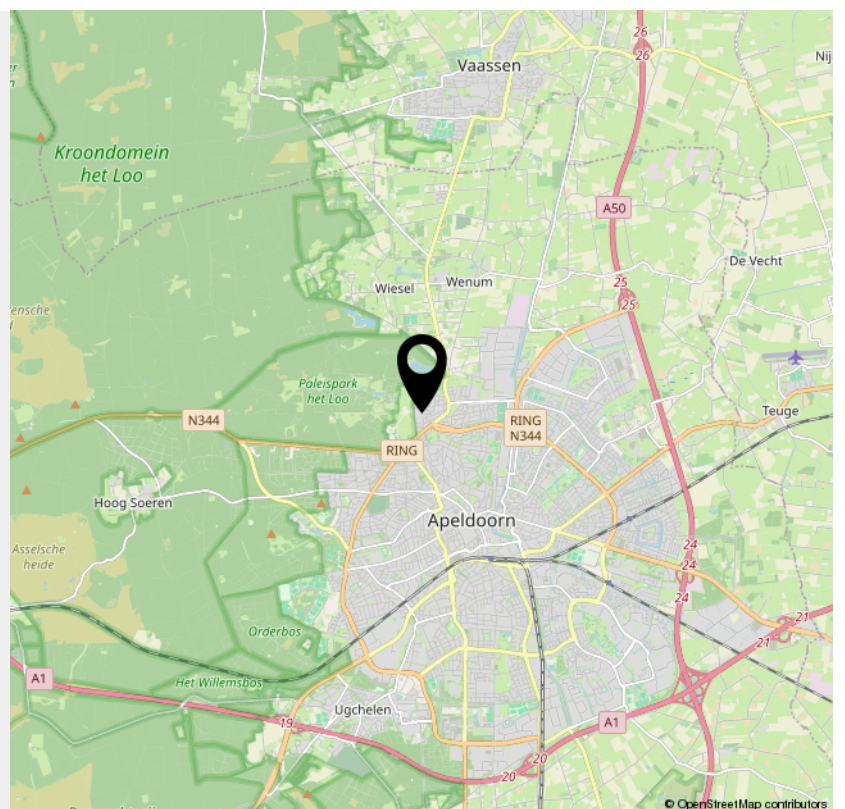
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



**“Woon jij
binnenkort op
deze locatie?”**

Rostocklaan 55 Apeldoorn.



> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Woning - Interieur				
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X			
Allesbrander				X
Houtkachel				X
(Gas)kachels				X
Designradiator(en)				X
Radiatorafwerking				X
Verlichting, te weten				
- inbouwspots/dimmers	X			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X		
- losse (hang)lampen		X		
-				X
-				X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				
-				X
-				X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				
- gordijnrails	X			
- gordijnen		X		
- overgordijnen				X
- vitrages				X
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën				X
- (losse) horren/rolhorren				X
-				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
Vloerdecoratie, te weten				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer				X
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen				X
-				X
-				X
Overig, te weten				
- spiegelwanden				X
- schilderij ophangstelsel		X		
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				
- kookplaat	X			
- (gas)fornuis	X			
- afzuigkap	X			
- magnetron		X		
- oven		X		
- combi-oven/combimagnetron				X

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
- koelkast	X			
- vriezer		X		
- koel-vriescombinatie				X
- vaatwasser	X			
- Quooker				X
- koffiezetapparaat		X		
-				X
-				X
Keukenaccessoires, te weten				
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
-				X
Woning - Sanitair/sauna				
Sauna met toebehoren				X
				X
				X
Toilet met de volgende toebehoren				
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
- fontein	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
-				X
-				X
Badkamer met de volgende toebehoren				
- ligbad				X
- jacuzzi/whirlpool				X
- douche (cabine/scherf)				X
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet	X			
- toiletrolhouder	X			
- toiletborstel(houder)	X			
-				X
-				X
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/ energiebesparing				
Schotel/antenne				X
Brievenbus	X			
Kluis				X
(Voordeur)bel	X			
Alarminstallatie				X
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie				X
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Airconditioning		X		
Screens				X
Rolluiken				X
Zonwering buiten	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Waterslot wasautomaat				X
Zonnepanelen				X
Oplaadpunt elektrische auto				X
				X
				X
				X
				X
Warmwatervoorziening, te weten				
- CV-installatie	X			
- boiler				X
- geiser				X
-				X
-				X
-				X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten				
-				X
-				X
Tuin - Inrichting				

> Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	NVT
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			
3 planten gaan mee		X		
Tuin - Verlichting/installaties				
Buitenverlichting	X			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				X
				X
Tuin - Bebouwing				
Tuinhuis/buitenberging				X
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X		
(Broei)kas				X
stellingkasten gaan mee, pax blijft staan				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek	X			
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met mij op!

Karin Wensink 06-53248997

Wensink Makelaardij b.v.
Maria Stuartstraat 67
7315 KC Apeldoorn

055-5785885
www.wensink.com
info@Wensink.com


WENSINK
makelaardij



Brochure

Middels deze brochure wil ik u zo zorgvuldig mogelijk informatie verschaffen met betrekking tot het pand. In deze brochure treft u aan:

- Een omschrijving van het pand met foto's;
- Indien voorhanden, de plattegronden (deze zijn slechts een indicatieve weergave)
- Een lijst van zaken.

Alle informatie die door de verkoper en Wensink Makelaardij aan u is verstrekt via deze brochure, kan uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel het uitbrengen van een bod.

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure met betrekking tot het genoemde pand, noch door de eigenaar noch door Wensink Makelaardij, enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheden in de vermelde gegevens. Tekeningen e.d. geven vaak een standaardsituatie van de woning weer; het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, waardoor maten e.d. niet meer overeenkomen met de werkelijke situatie. Wensink Makelaardij aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Op alle werkzaamheden van Wensink Makelaardij zijn de algemene consumentenvoorwaarden van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM UA (hierna: NVM), gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht, van toepassing.

Belangstelling?

Wanneer u na de bezichtiging geen belangstelling heeft voor het object, stel ik het zeer op prijs als u dit laat weten, zodat ik de verkoper hierover kan informeren.

Wanneer u na de bezichtiging belangstelling heeft, kunt u een bod uitbrengen. Dit kan via Move, maar u mag ook contact met mij opnemen.

Wanneer bent u in onderhandeling?

"Wanneer ben ik in onderhandeling?" is een vraag waar potentiële woningkopers vaak mee worstelen.

Misverstanden hierover komen helaas nog steeds voor, terwijl de situatie op papier heel helder is.

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Anders gezegd: als de verkoper een tegenbod doet. Bovendien kan de verkopend makelaar ook uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

U bent dus **niet** in onderhandeling als de verkopend makelaar enkel aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. De verkoper behoudt zich het recht voor om meerdere biedingen aan te horen. Indien er min of meer gelijktijdig door meerdere gegadigden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten.

Veel mensen denken dat zij automatisch koper worden zodra zij de vraagprijs bieden. Dit is echter niet het geval. De Hoge Raad heeft namelijk bepaald dat de vraagprijs van een woning moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wie de vraagprijs biedt, doet dus **een bod**, niets meer en niets minder. De verkoper kan daarop reageren door het bod te aanvaarden, af te wijzen of een tegenbod te doen.

Onderzoek plicht en meldingsplicht

De koper heeft een onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, net zoals de verkoper een meldingsplicht heeft. Dit betekent dat de verkoper alle hem bekende gebreken moet melden, maar dat de koper ook verplicht is om voor hem essentiële zaken te (laten) onderzoeken.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere verkoper en particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van een mondelinge overeenkomst per e-mail of het toesturen van een conceptkoopakte geldt dus niet als een ondertekende koopovereenkomst.

Overeenstemming

Tijdens de onderhandelingen kunnen koper en verkoper het mondeling eens worden over hoofdzaken als de prijs,



opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden. De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop pas tot stand komt als ook over de details, zoals roerende zaken en de exacte opleverdatum, overeenstemming is bereikt. De verkopend makelaar legt de gemaakte afspraken schriftelijk vast in een koopakte, waarin ook een wettelijke bedenktijd van drie dagen ten behoeve van de koper is opgenomen. Meestal worden aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, zoals een waarborgsom of boeteclausule. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels: de waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen circa zes weken na ondertekening van de koopakte te worden voldaan aan de notaris. Voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van financiering of NHG) kunnen alleen worden opgenomen als deze **uitdrukkelijk bij de bieding** zijn vermeld.

Ontbindende voorwaarden

'Ontbindende voorwaarden' zijn een belangrijk onderdeel van de overeenkomst. Hierover moeten partijen het vooraf eens zijn.

Let op: u krijgt **niet automatisch** een ontbindende voorwaarde indien u de financiering niet rond krijgt. U moet dan bij uw bod duidelijk vermelden dat dit "onder voorbehoud van financiering" is.

Asbest

Indien het pand is gebouwd vóór 1992, kunnen er asbesthoudende materialen aanwezig zijn, bijvoorbeeld in: Het kruipruik, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten op de berging, plaatmateriaal achter of onder de cv-ketel, meterkast of vloerbedekking. Verkoper en Wensink Makelaardij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid. Bij verwijdering van asbest moet u rekening houden met milieuregels en extra kosten. Ook bij het afsluiten van een verzekering dient u hogere opruimingskosten in te calculeren. Als koper verklaart u hiermee bekend te zijn en vrijwaart u de verkoper en Wensink Makelaardij voor eventuele aansprakelijkheid.

Ouderdomsclausule

Als (aspirant-)koper verklaart u bekend te zijn met het bouwjaar van de woning. Voor oudere woningen gelden lagere eisen aan bouwkwaliteit. Tenzij de verkoper anders heeft verklaard, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, daken, elektriciteits-, water- en gasleidingen, riolering, afwezigheid van ongedierte, schimmel of vocht. Wensink Makelaardij geeft hierop eveneens geen garanties. Kwaliteitsgebreken worden geacht geen belemmering te vormen voor het in artikel 5.3 van de koopakte omschreven woongebruik. Voor woningen ouder dan 50 jaar gelden nog lagere eisen. Hoewel deze gegevens zorgvuldig zijn samengesteld, moeten ze als indicatief worden beschouwd. Sommige informatie is mondeling verkregen of uit het geheugen opgetekend. De koper blijft zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar relevante zaken.

Bodemverontreiniging

Het risico van verontreiniging van de onroerende zaak rust bij de koper, tenzij de verkoper bekend was met de verontreiniging.

Berekening bedenktijd

Als particuliere koper krijgt u drie dagen bedenktijd om de koop te ontbinden. De bedenktijd gaat in op de dag nádat de ondertekende koopakte aan u is overhandigd en eindigt om 24:00 uur op de laatste dag. De Algemene Termijnenwet is hierbij van toepassing. Indien de termijn eindigt op een zaterdag, zondag of erkende feestdag, wordt deze verlengd tot de eerstvolgende werkdag, met ten minste twee werkdagen bedenktijd.

Notaris

Onderstaand artikel kan worden opgenomen in de NVM-koopakte:

Indien koper een notaris kiest met een standplaats buiten de regio van het te kopen object, komen eventuele extra kosten (zoals volmachten) voor rekening van de koper. Ook indien er hogere kosten worden berekend voor bijvoorbeeld het doorhalen van hypotheek of het aflossen van overbruggingsleningen, komt het meerdere voor rekening van de koper. Deze extra kosten worden door de notaris op de eindafrekening direct aan de koper doorberekend. Genoemde bedragen zijn gebaseerd op redelijke kosten zoals gebruikelijk bij notarissen. Indien de gekozen notaris méér in rekening brengt, komt dit voor risico van de koper.

Advies: Vraag bij uw notaris naar een "all-in tarief" om verrassingen te voorkomen.