

TE KOOP

Mr. Van Rhemenslaan 1

Apeldoorn



Vraagprijs

€ 1.395.000

kosten koper

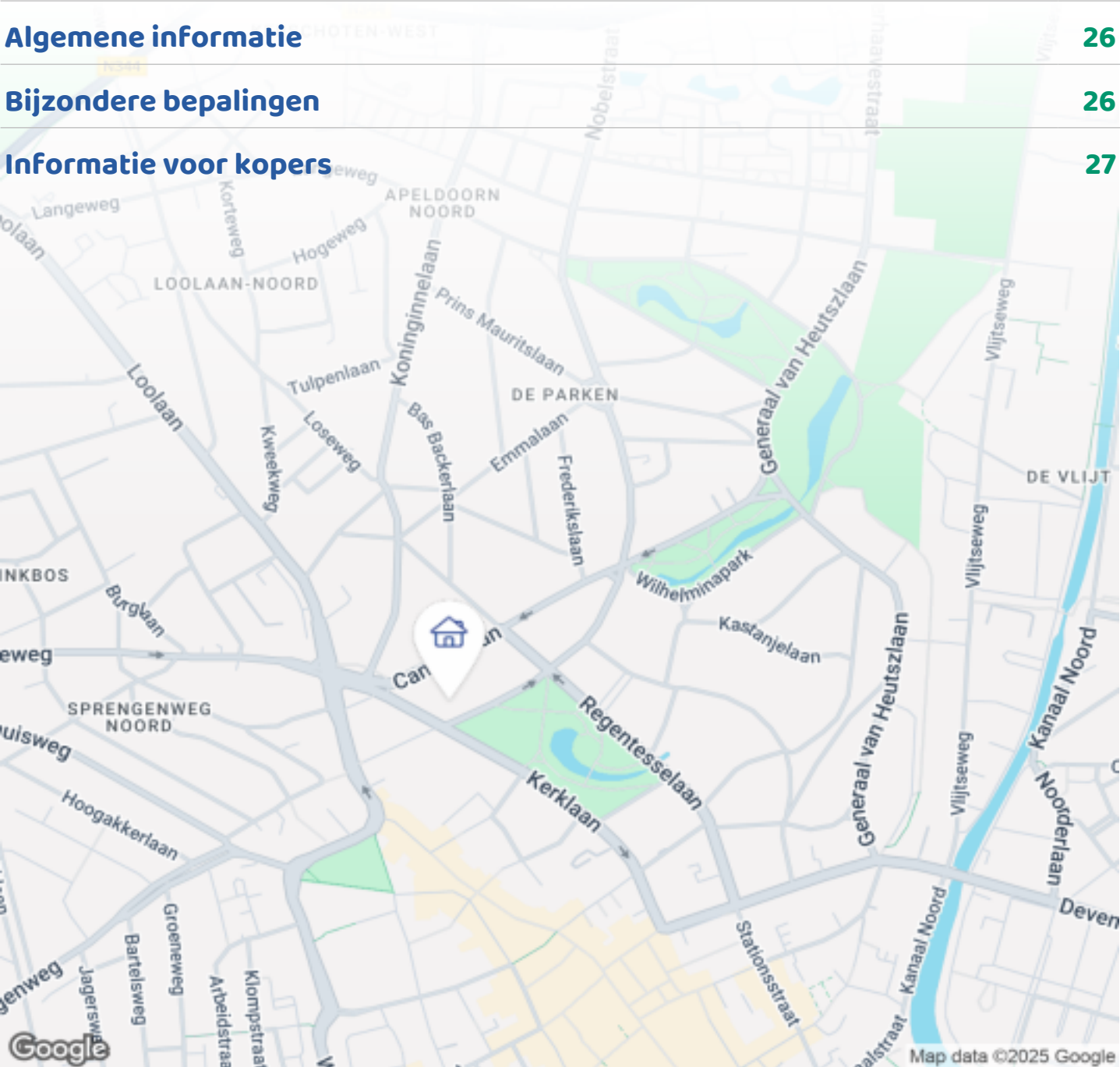
WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	14
Kenmerken	20
Zakenlijst	24
Huis op de kaart	25

Algemene informatie	26
---------------------	----

Bijzondere bepalingen	26
-----------------------	----

Informatie voor kopers	27
------------------------	----



Woningbrochure: Mr. Van Rhemenslaan 1, Apeldoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op droomlocatie aan het schilderachtige Oranjepark staat deze betoverende vrijstaande villa, een monumentaal pand ontworpen door architect Beretta, oorspronkelijk gebouwd in 1878. Deze architecturale pracht staat op een opvallend groot perceel van 1371 m2 in de villawijk de Parken, op een steenworp afstand van het bruisende hart van Apeldoorn.

Er is reeds een vergunning tot renovatie verleend dus er kan meteen gestart worden met de opbouw. Tekeningen van twee architectenbureaus zijn beschikbaar. De woning is inmiddels volledig gestript en ook heeft de asbestsanering al plaats gevonden. Het is geheel is dus direct klaar om naar eigen wens te renoveren.

RIJK AAN HISTORIE

De villa straalt majestueuze allure uit met haar authentieke (boog)vormige raampartijen, elegante steunbogen en zelfs een charmant torentje. Binnen ademt de woning ruimte, historie uit omlijst door



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

boogramen en verfraaid met klassieke paneeldeuren.
De constructie is solide.

VERBOUWPLAN ARCHITECT KABAZ

Apeldoornse architect Witteveen en Kabaz uit Laren hebben al een bouwplan voor u klaar liggen dat reeds vergund is. Compleet met een uitbouw op de begane grond en een nieuwe vrijstaande dubbele garage.

HEERLIJKE LEEFRUIMTE

De benedenverdieping biedt een uitstekende ruimte die zich leent voor een heerlijke leefruimte met eventueel een thuiskantoor of atelier. Aan de achterzijde een mogelijkheid om uit te bouwen met een weids uitzicht over de opvallend grote tuin.

VOLLEDIG ONDERKELDERD

Het volledig onderkelderde woning met centrale hal en 4 kamers (geen volwaardige sta-hoogte circa 170cm) biedt mogelijkheden, de kelder is ook toegankelijk van buitenaf.

De Mr. Van Rhemenslaan grenst aan het weelderige Oranjepark met majestueuze bomen, een serene waterpartij en een betoverende muziekoepel. De binnenstad van Apeldoorn ligt op loopafstand, met een scala aan winkels, boetieks, eetgelegenheden en culturele hotspots (o.a. Orpheus en Gigant). Voorzieningen zoals kinderopvang en scholen zijn in de directe nabijheid. Het Paleis het Loo en de kroondomeinen liggen ook in de bosrijke nabije omgeving. Met uitvalswegen in de buurt is reizen naar steden zoals Arnhem, Zwolle, Utrecht en Enschede moeiteloos.

INDELING

Begane grond op verhoging met prachtig uitzicht over het Oranjepark:

Entree/hal, meterkast, toiletruimte, trap naar de kelder, garderobe en trapopgang naar de eerste verdieping. Verder twee haardpartijen.
Begane grond met o.a. woonkamer, werkkamer, keuken en achterportaal. Optioneel ook uit te bouwen met extra aanbouw van circa 45m².

De begane grond ligt circa 125 cm hoger zodat je mooi uit kan kijken over het park. Door deze hogere ligging ervaar je veel privacy door weinig inkijk.

1e verdieping:

Overloop met raampartij, sierlijsten aan de wanden en toiletruimte. Mogelijkheid voor meerdere kamers en een badkamer. En leuk detail op deze verdieping: het torentje!

Ook op deze verdieping zijn twee haarden aanwezig.

Verrassend ruime 2e verdieping:

Ruime overloop met berging en mogelijkheid voor meerdere slaapkamers, eventueel een tweede badkamer en deur naar het dakterras (18m²).

BUITENRUIMTE

Heerlijke buitenruimte door groot perceel:

- De villa is omringd door een royale tuin, met het grootste deel aan de achterzijde (noordwest).
- Maar ook met een ruime voortuin, oprit voor meerdere auto's en ruime zijtuinen.
- De achtertuin bestaat deels uit gazon deels begroeid met struiken en hoge bomen
- Vrijstaand stenen garage met vergunning voor nieuwe dubbele garage die onderkelderd mag worden.
- Aan de achterzijde een bordes en een dakterras en aan de voorzijde een groot balkon/terras.

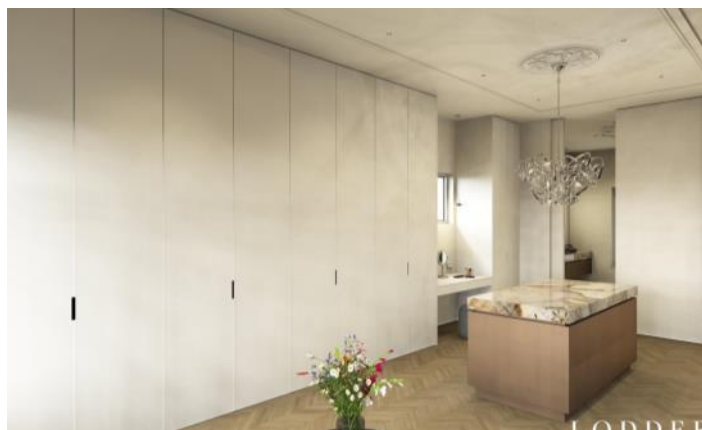
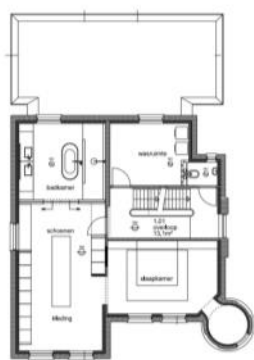
De woning is geheel gestript en klaar voor renovatie, waardoor de nieuwe eigenaar de mogelijkheid heeft om de woning geheel naar eigen wens in te richten.

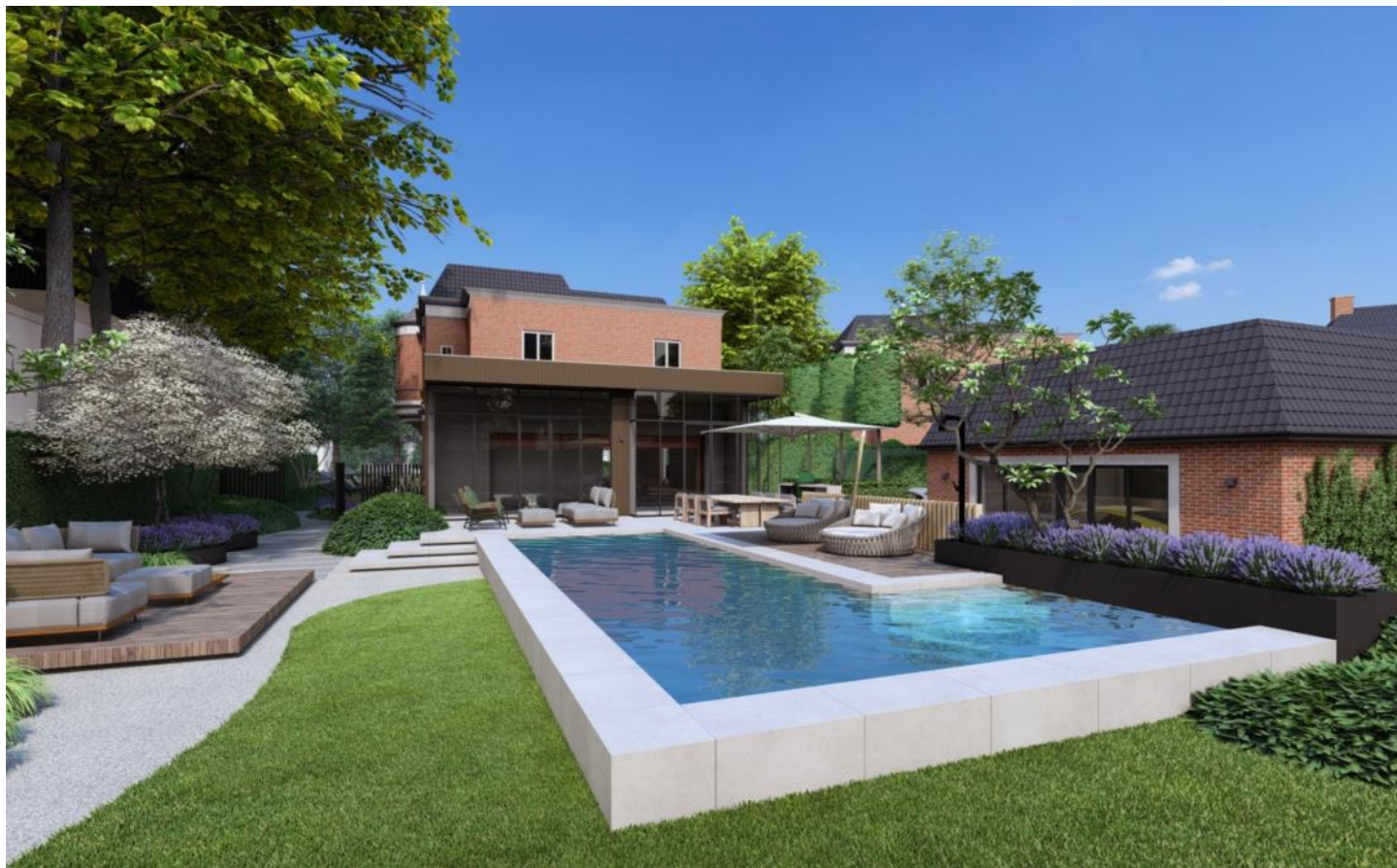
Een unieke kans op deze betoverende locatie aan het Oranjepark in het koninklijke Apeldoorn.

Onze makelaar geeft je graag een rondleiding. De verkoper heeft ervoor gekozen de bezichtigen te laten verzorgen door een agent. Graag tot ziens.

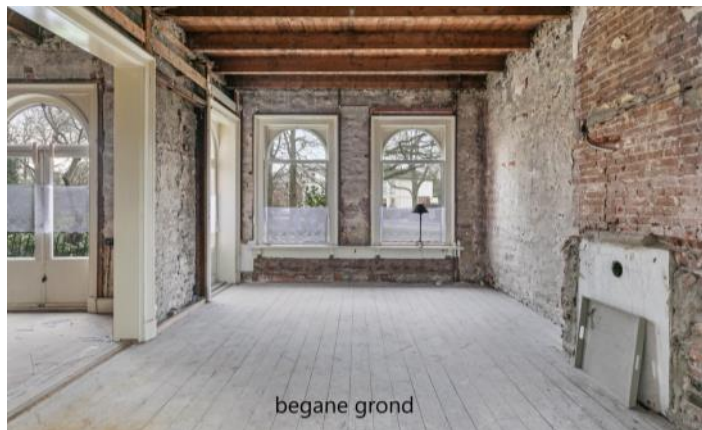
De vraagprijs betreft een bieden vanaf prijs. Biedingen vanaf €1.395.000 worden door verkoper in overweging genomen.





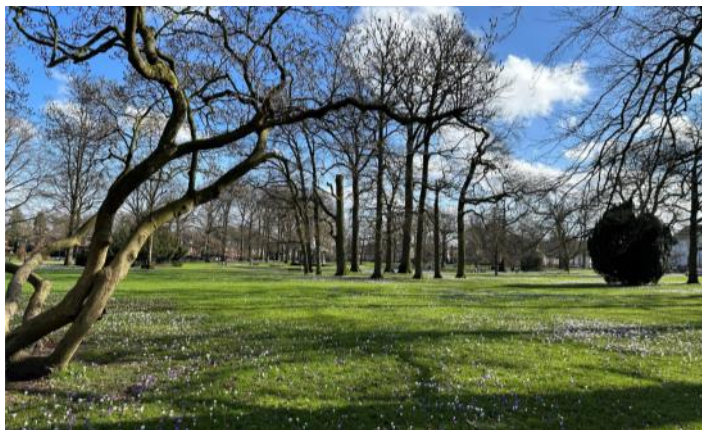
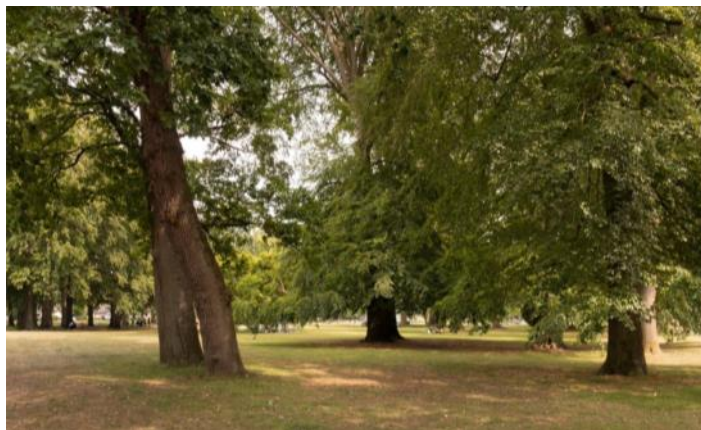














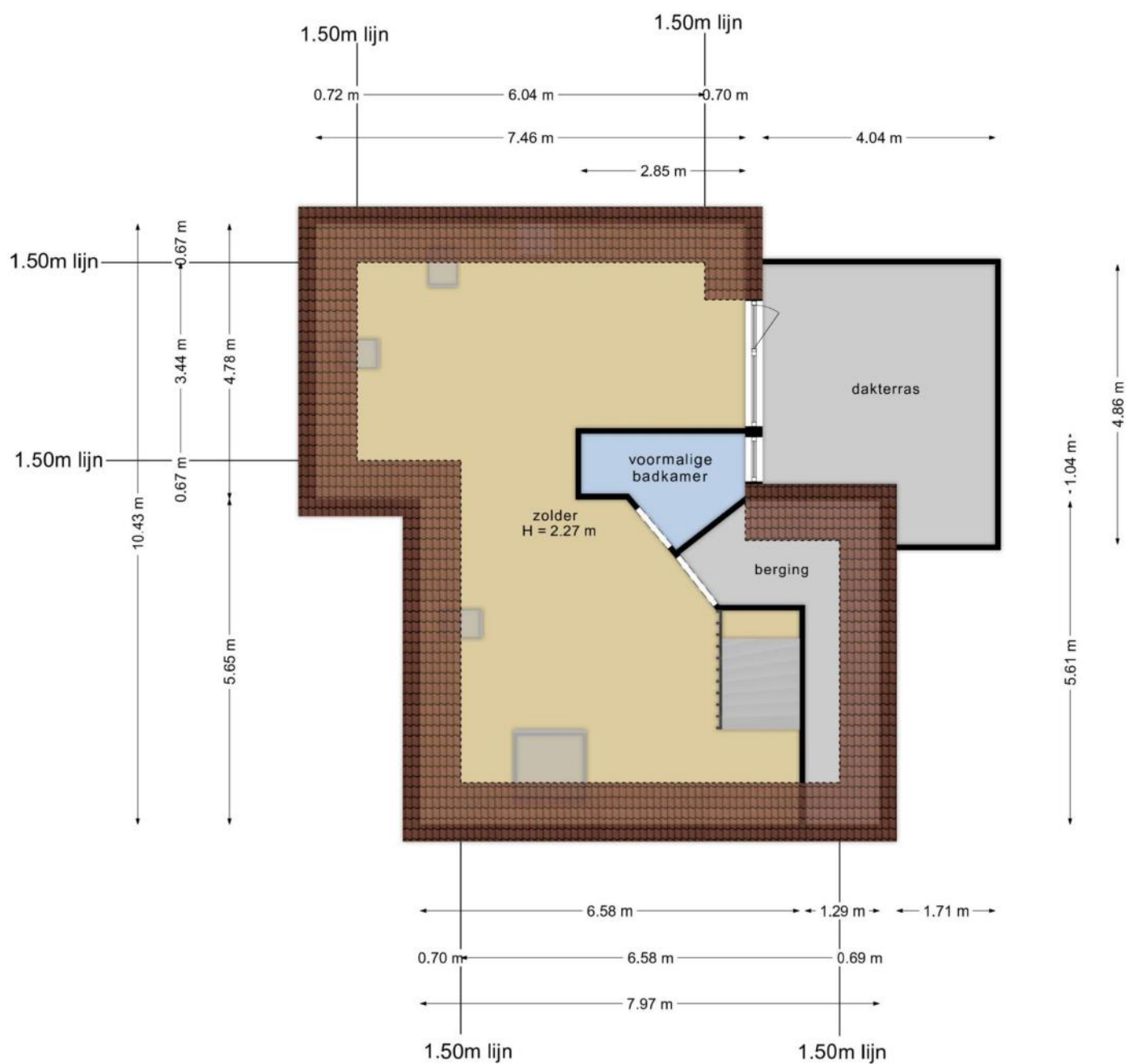
PLATTEGROND



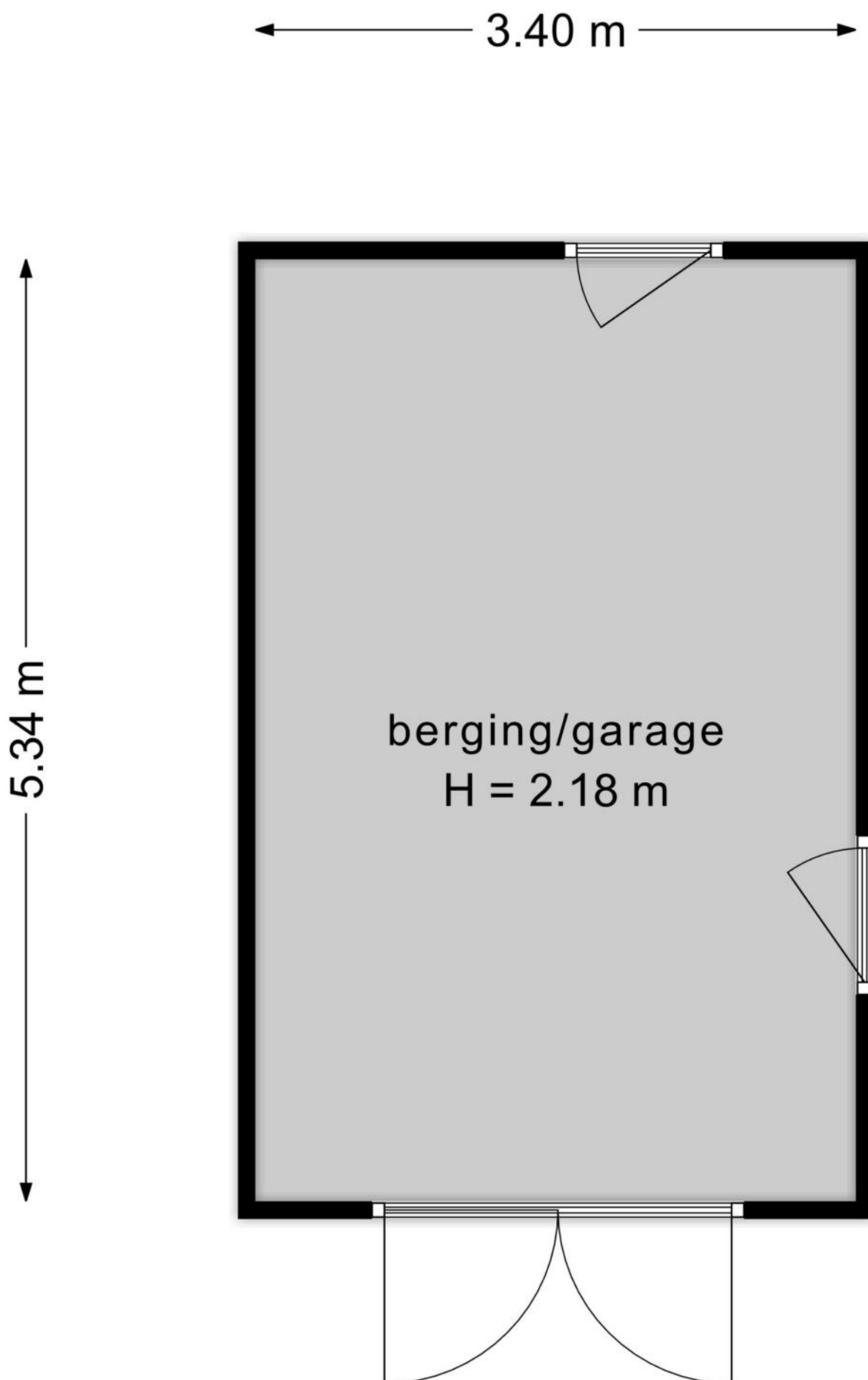
PLATTEGROND



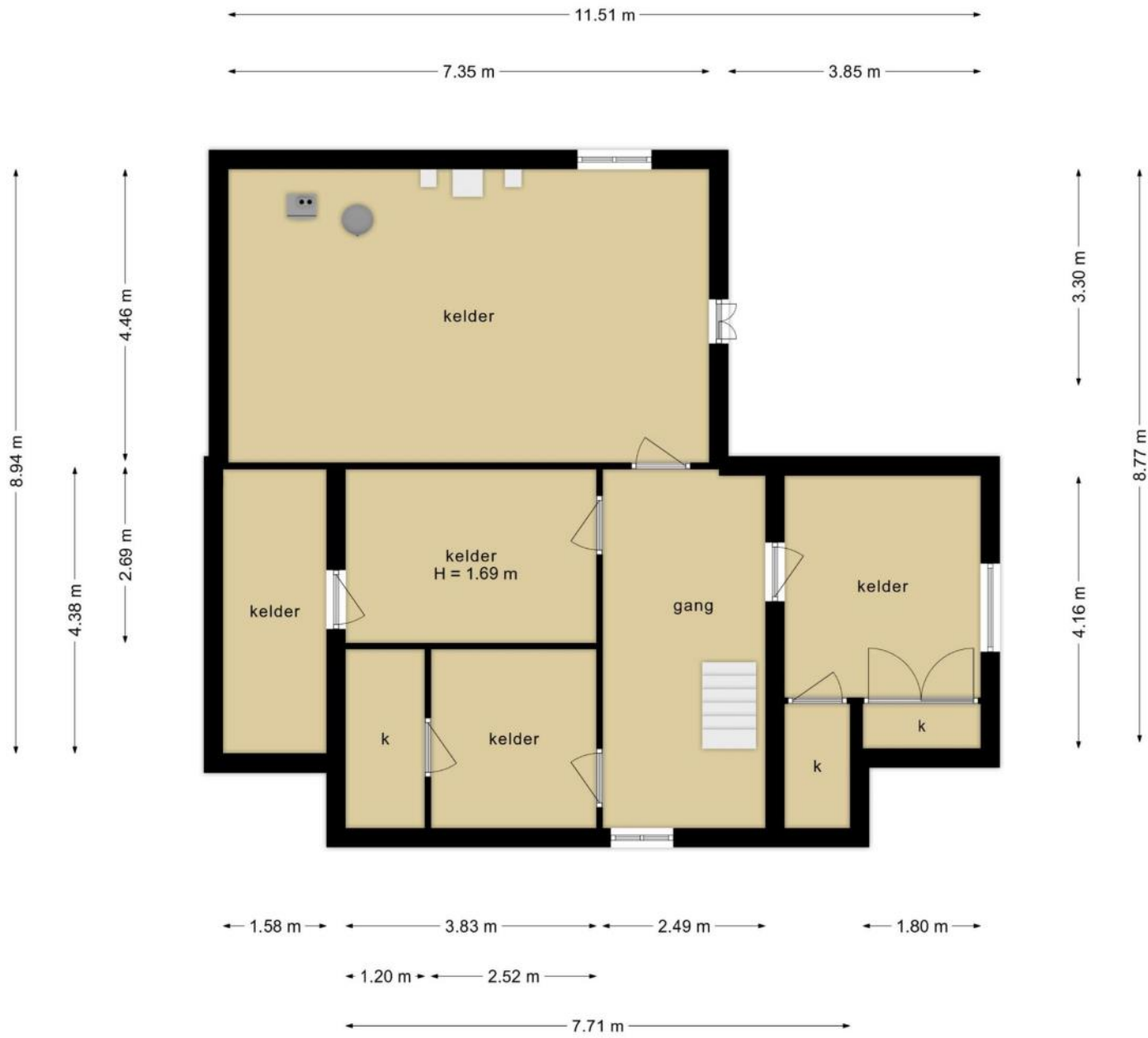
PLATTEGROND



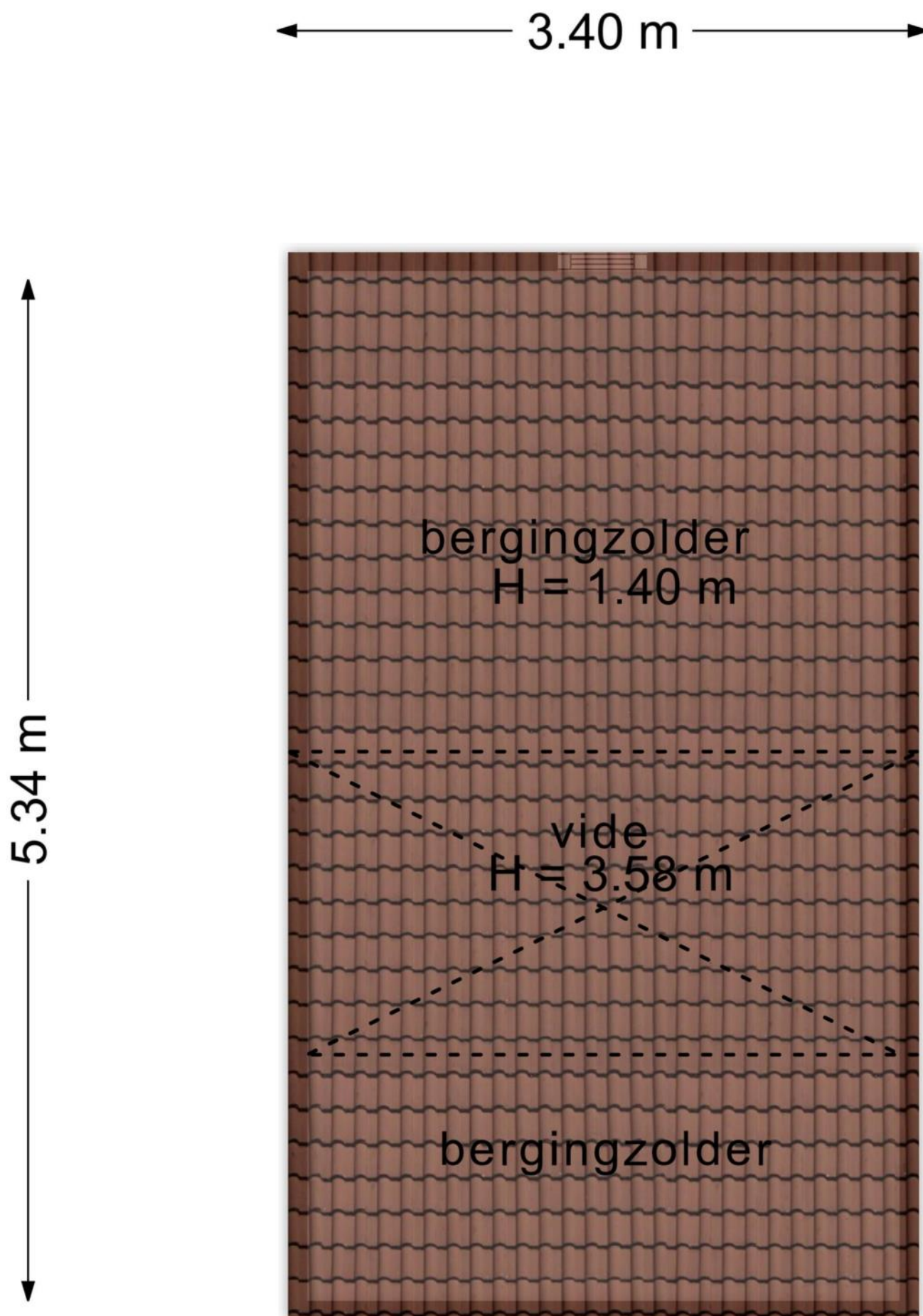
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Villa, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1878
Specifiek	Rijksmonument, Gemeentelijk monument, Besch. stads- of dorpsgezicht
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	1371 m ²
Inhoud	1255 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	266 m ²
Overige inpandige ruimte	92 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	61 m ²
Externe bergruimte	18 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	13 kamers (waarvan 6 slaapkamers)
Aantal badkamers	0 badkamer en 2 aparte toiletten
Badkamervoorzieningen	
Aantal woonlagen	3 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Dakraam, Natuurlijke ventilatie

Energie

Isolatie	Geen isolatie
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Quinta Pro
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, In centrum, In woonwijk, Vrij uitzicht
Tuin	Tuin rondom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
-------	------------------

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Apeldoorn H 3741

Oppervlakte	1371 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

KENMERKEN

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Er heeft asbestsanering plaats gevonden in december 2023 met uitzondering van kitrandjes dakramen.

Er is sprake van een monumentale status.

> Gemeentelijk monument

Rijksbeschermd stadsgezicht De Parken

Er zijn vermeldingswaardige zaken omtrent publiekrechtelijke beperkingen.

> Publiekrechtelijke beperking Gemeentewet: Aanwijzing gemeentelijk monument (voorbescherming, aanwijzing, afschrift)

Betrokken bestuursorgaan Gemeente Apeldoorn

Datum in werking 15-06-1979

Afkomstig uit stuk Hyp4 86709/153 Ingeschreven op 20-06-2023 om 12:54

Beperking op basis van een overheidsbesluit (vestiging)

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Te renoveren woning

Niet zelf bewoond

Tekeningen architect beschikbaar.

Tuinplan ook onder architectuur aanwezig.

Geen energielabel aanwezig ivm gemeentelijk monument.

ZAKENLIJST

Overige zaken

De woning wordt opgeleverd in de huidige staat, leeg en ontruimd zonder verdere roerende zaken.



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Apeldoorn
Sectie H
Perceel 3741

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



Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 25 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 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 de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een 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.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.