

TE KOOP



Rostocklaan 24, Apeldoorn

Vraagprijs € 673.500,--

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

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


WENSINK
makelaardij



“Kom binnenkijken!”



Kenmerken

Woonoppervlakte

128 m²

Perceeloppervlakte

259 m²

Inhoud

488 m³

Energielabel

E

Omschrijving

Sfeervolle vrijstaande jaren '30-woning met karakter en ruimte in geliefde wijk Het Loo

In de geliefde wijk Het Loo staat aan een rustige en karakteristieke laan deze charmante vrijstaande jaren '30-woning. De woning ademt sfeer en authenticiteit, met prachtige originele details zoals glas-in-loodramen en karakteristieke luiken aan de buitenzijde van de ramen. In combinatie met het hedendaagse wooncomfort maakt dit een bijzonder aantrekkelijke plek om te wonen.

De woning ligt fraai in een groene woonomgeving aan de noordwestkant van Apeldoorn, op korte afstand van het centrum. Bovendien bevindt de woning zich op loopafstand van Paleis Het Loo, het Paleispark en de Kroondomeinen, ideaal voor heerlijke boswandelingen en recreatie in de natuur. De buurt biedt een fijne mix van rust en voorzieningen: scholen, winkels, sportclubs en openbaar vervoer zijn op korte afstand bereikbaar, terwijl de ligging aan een rustige laan en nabij groen zorgt voor een prettige, kindvriendelijke en veilige woonomgeving.

Begane grond

Deze goed onderhouden woning combineert authentieke jaren '30-details met modern wooncomfort. De begane grond is voorzien van een prachtige eikenhouten vloer, een sfeervolle erker en karakteristieke glas-in-loodramen. Dankzij dubbele beglazing en grotendeels aanwezige spouwmuurisolatie woont u hier comfortabel en energiezuinig.

Via de entree met hal, trapopgang, gerenoveerd toilet (2025) en een praktische kelder/inloopbergkast bereikt u de sfeervolle woonkamer met erker en een aangebouwde serre aan de achterzijde. De serre biedt veel lichtinval en kan flexibel worden gebruikt, bijvoorbeeld als speelkamer of thuiswerkruimte. De openslaande deuren geven direct toegang tot de besloten achtertuin, waar u in alle rust kunt genieten van het buitenleven. De separate, uitgebouwde woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, koelkast en afzuigkap, waarvan een deel recent is vernieuwd. Tevens bevindt zich op de begane grond de badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafelmeubel, evenals een royale achterentree.

Eerste verdieping

Op de eerste verdieping bevinden zich drie ruime slaapkamers. De grote





master bedroom aan de voorzijde is voorzien van ingebouwde kasten. Daarnaast is er een ruime tweede slaapkamer met dakraam. De royale L-vormige slaapkamer aan de achterzijde beschikt over een wastafel, inbouwkasten en toegang tot een balkon. Door een andere indeling zijn hier eenvoudig meerdere kamers te realiseren.

Zolder

Via een luik is de deels bevloerde zolder bereikbaar, voorzien van plafondbisolatie en de opstelling van de cv-ketel (circa 10 jaar oud). Tevens biedt de zolder veel praktische opslagruimte.

Buitenruimte en schuur

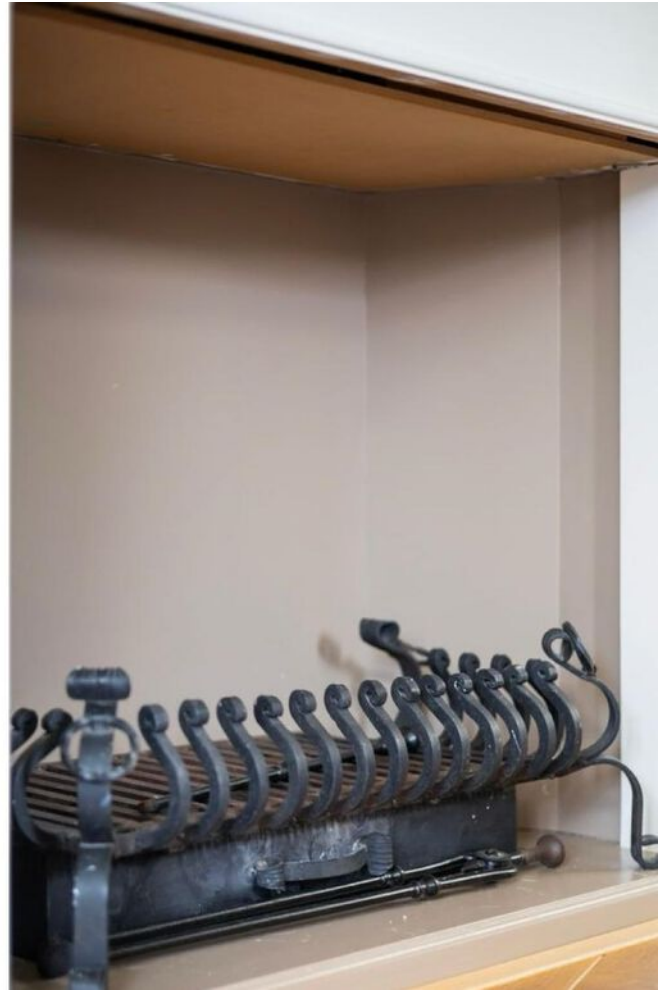
De woning beschikt over een fijne, besloten en vogelrijke achtertuin waar u in alle rust kunt genieten. Daarnaast is er een ruime vrijstaande, in spouw gebouwde schuur voorzien van elektra en wasmachineaansluiting. De schuur is zeer multifunctioneel en biedt volop mogelijkheden; denk aan een thuiswerkkantoor, praktijkruimte, hobbyruimte of klusruimte. Op eigen terrein is parkeergelegenheid aanwezig en er bestaat de mogelijkheid om een laadpaal voor een elektrische auto te realiseren.

Bijzonderheden

- Karaktervolle jaren '30-woning met originele details zoals glas-in-loodramen en luiken
- Drie ruime slaapkamers, inclusief master bedroom met inbouwkasten
- Serre flexibel te gebruiken als speelkamer of thuiswerkkantoor
- Besloten, vogelrijke achtertuin
- Vrijstaande, in spouw gebouwde schuur met elektra, multifunctioneel inzetbaar
- Parkeergelegenheid op eigen terrein met mogelijkheid tot laadpaal
- Gelegen in een groene, kindvriendelijke woonomgeving nabij Paleispark, Kroondomeinen en centrum Apeldoorn



































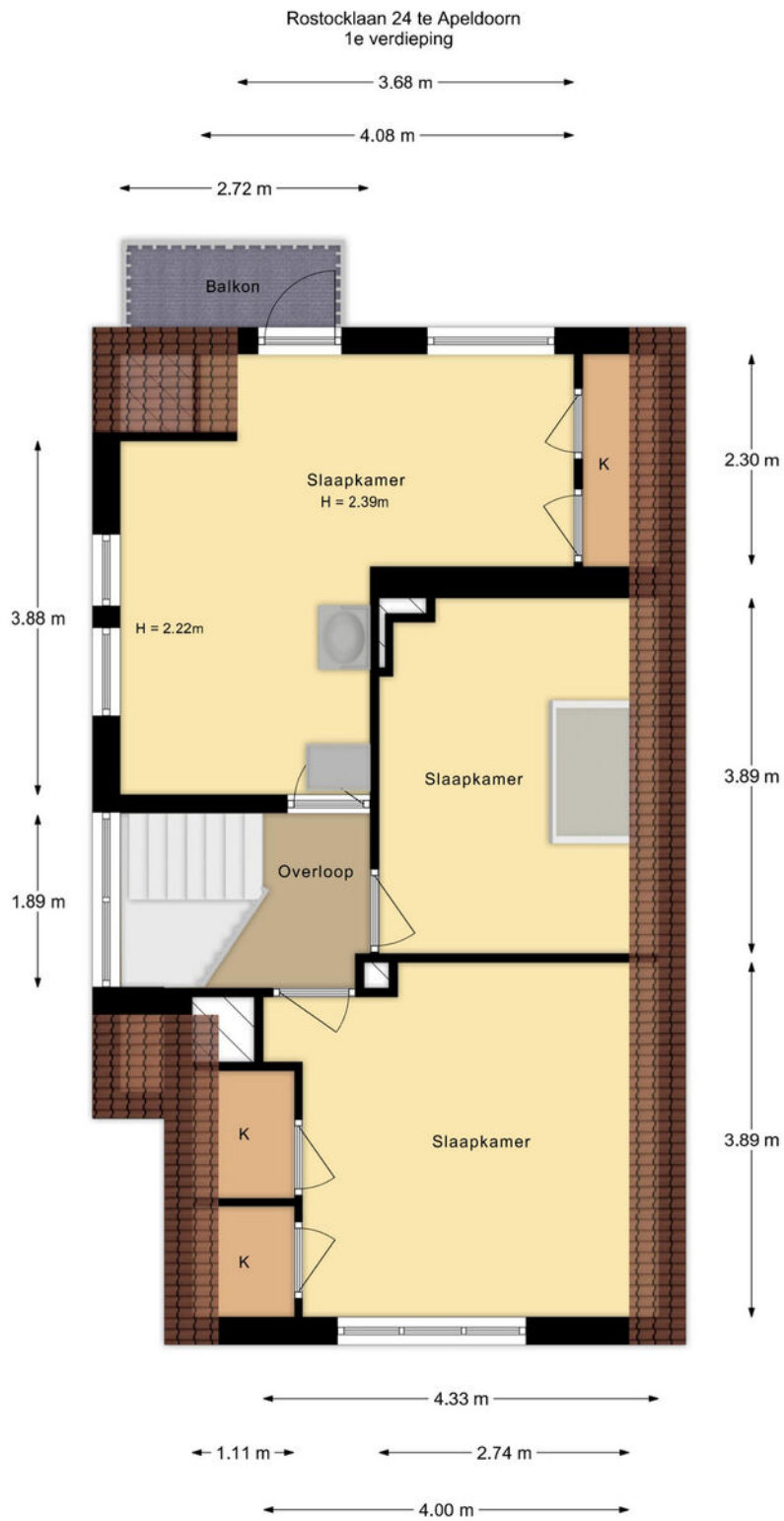






> Plattegrond

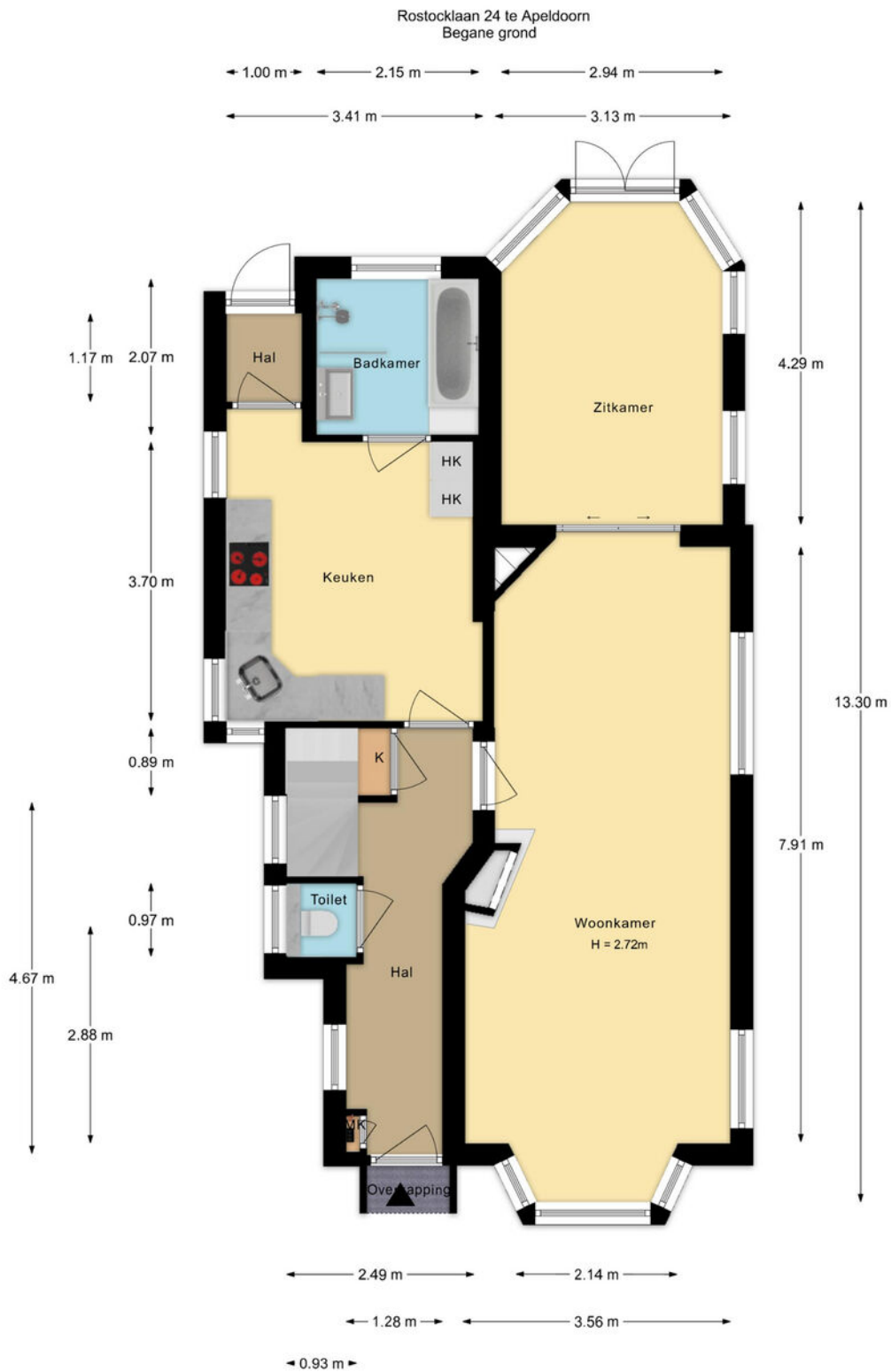
Ontdek de...



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

> Plattegrond

Ontdek de...



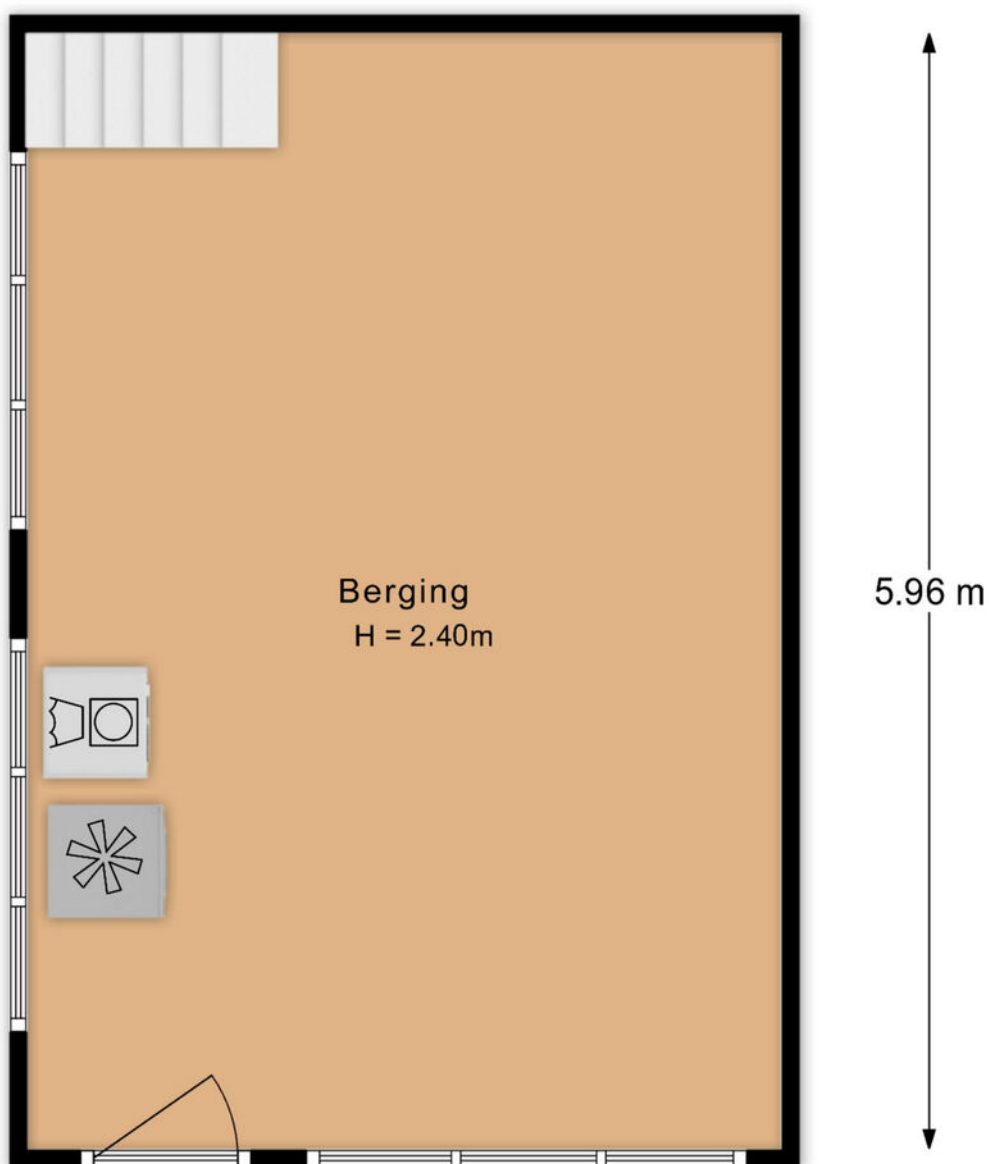
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

> Plattegrond

Ontdek de...

Rostocklaan 24 te Apeldoorn
Berging

4.02 m

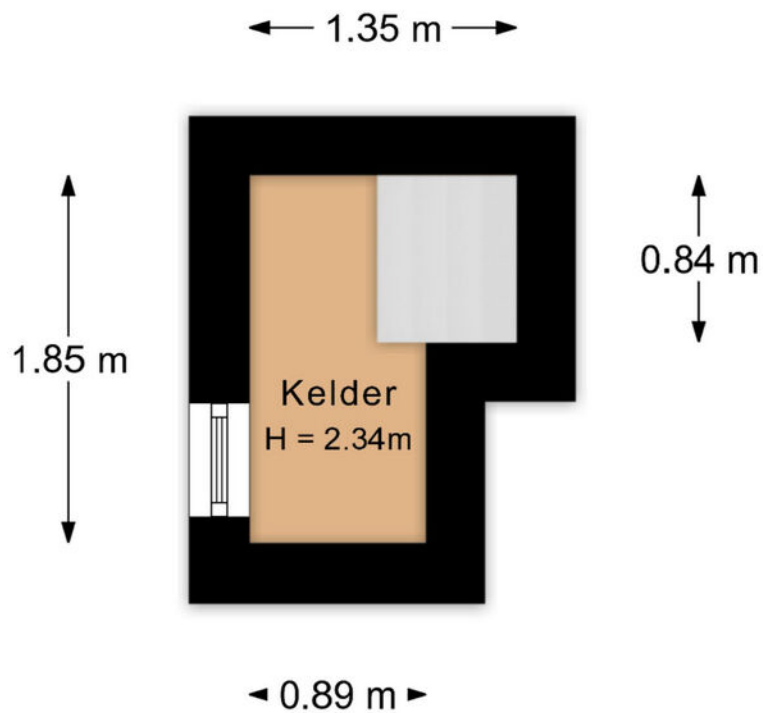


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

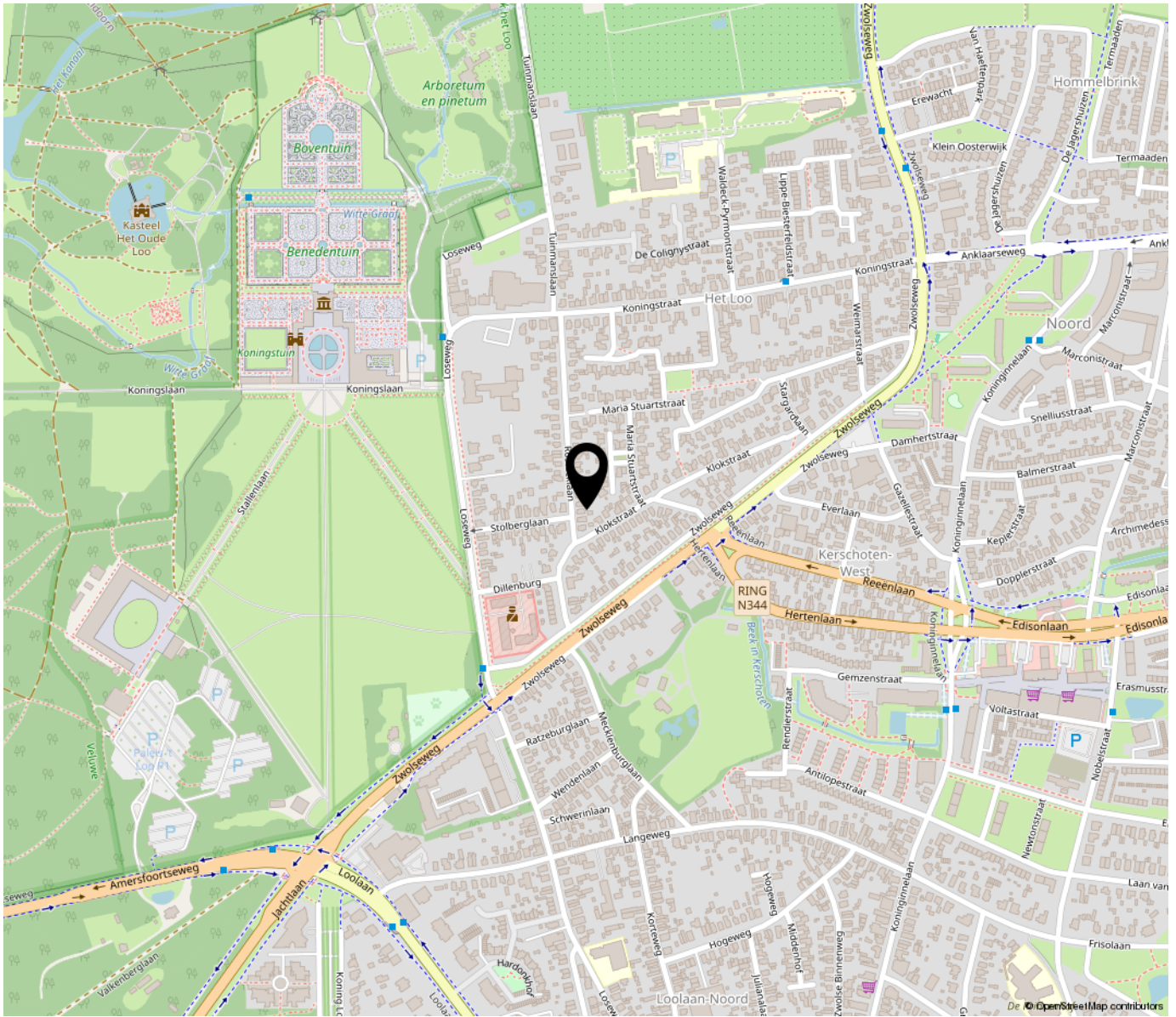
> Plattegrond

Ontdek de...

Rostocklaan 24 te Apeldoorn
Kelder

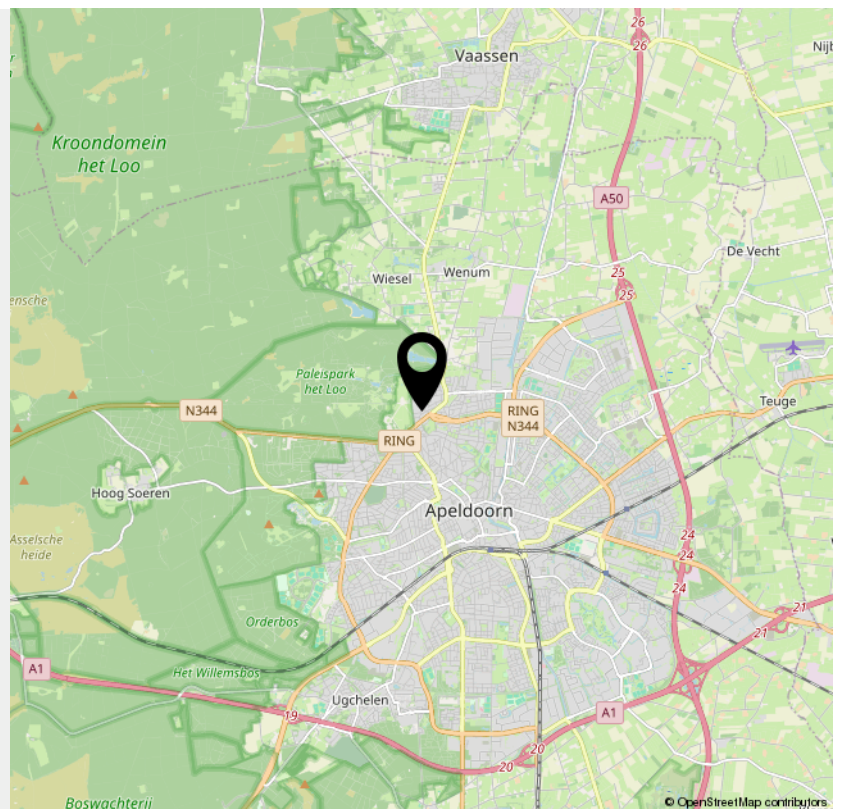


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



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

Tekst



> 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/scherm)	X			
- stoomdouche (cabine)				X
- wastafel	X			
- wastafelmeubel	X			
- planchet				X
- toiletkast				X
- toilet				X
- toiletrolhouder				X
- toiletborstel(houder)				X
-				X
-				X
Woning - Exterieur/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
bloembak voorzijde woning	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			
				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
				X
				X
Tuin - Overig				
Overige tuin, te weten				
- (sier)hek				X
- vlaggenmast(houder)				X
-				X
-				X
Overig - Contracten				
CV: Nee				
Boiler: Nee				
Zonnepanelen: Nee				

> Bekijk deze
woning online!

rostocklaan24.nl

 WENSINK
makelaardij

Rostocklaan 24, Apeldoorn



*Scan deze code en
bekijk de woning
op je mobiel!*



INTERESSE

in deze woning?



Neem gerust contact met ons op!

We helpen je graag verder.

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), gedeponneerd 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 kruipluik, 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 woongebouw. 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.