

**TE KOOP**

# Zonnewende 274

Apeldoorn



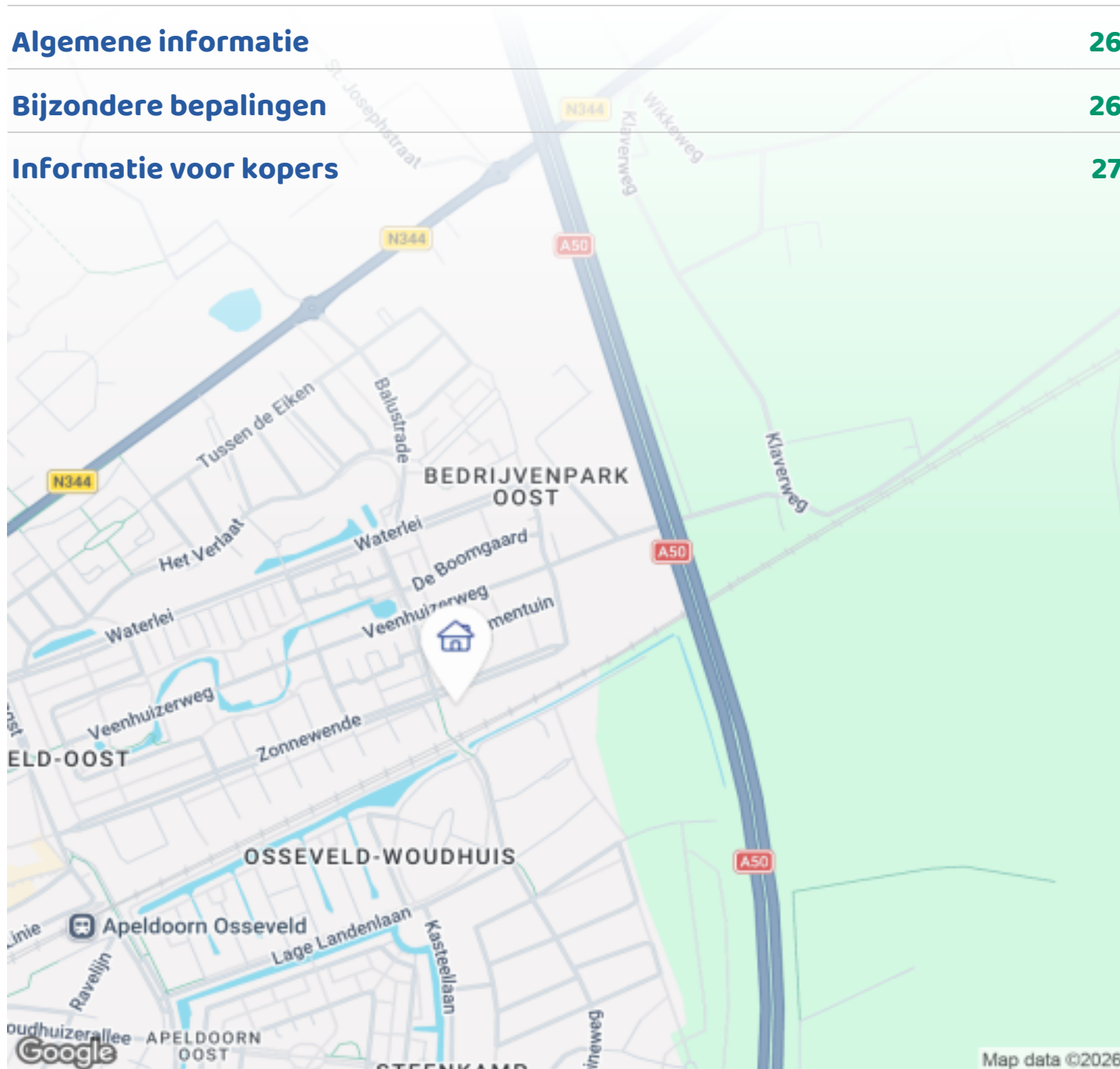
Vraagprijs

**€ 795.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegrond	17
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Zonnewende 274, Apeldoorn

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Op een rustige en kindvriendelijke locatie in de wijk Osseveld-Oost staat deze riante en uitstekend onderhouden geschakeld vrijstaande woning met ca. 205 m<sup>2</sup> oppervlakte en energielabel A. De woning beschikt over een lange oprit met parkeergelegenheid op eigen terrein, carport en een aangrenzende extra lange garage van ca. 7,2 meter.

De fraai aangelegde, zonnige tuin op het zuidoosten biedt volop privacy en is voorzien van een luxe veranda, elektrisch zonnescherm en meerdere terrassen, waardoor u hier vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten. Perceeloppervlakte: 351 m<sup>2</sup>.

## LOCATIE

De woning is gelegen in de gewilde en kindvriendelijke woonwijk Osseveld-Oost in Apeldoorn. Deze ruim opgezette en nette wijk staat bekend om het vele groen en de prettige woonomgeving. In de directe nabijheid bevinden zich diverse voorzieningen zoals basisscholen, kinderopvang, sportfaciliteiten en het



**Woningbrochure: Zonnewende 274, Apeldoorn**

[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

winkelcentrum 't Fort, waardoor alle dagelijkse voorzieningen binnen handbereik zijn.

Ook station Apeldoorn Osseveld, een bushalte en diverse uitvalswegen richting de A1 en A50 bevinden zich op korte afstand, wat zorgt voor een uitstekende bereikbaarheid. In de omgeving zijn daarnaast speelvoorzieningen en diverse wandel- en fietsmogelijkheden aanwezig.

## INDELING

De begane grond kenmerkt zich door een praktische en doordachte indeling met een rondlopende plattegrond, waardoor de leefruimtes op een natuurlijke wijze met elkaar verbonden zijn. Op de begane grond kom je binnen in de entree met ruime hal en dichte trapopgang. De hal biedt toegang tot het moderne toilet, de bijkeuken en de woonkamer.

De ruime woonkamer met gashaard beschikt over veel lichtinval en is afgewerkt met gestuukte wanden en een travertijn natuurstenen vloer met vloerverwarming. De moderne open keuken is van alle gemakken voorzien en beschikt over openslaande deuren naar de diepe tuin.

Vanuit de keuken is er toegang tot de bijkeuken met aansluitingen voor de wasapparatuur.

De aangrenzende verlengde garage (ca. 7,6 meter) is zowel binnendoor als via een kanteldeur bereikbaar. Dankzij de aanwezige elektra en radiatoraansluiting biedt deze ruimte uitstekende mogelijkheden om te worden omgebouwd tot een volwaardige slaapkamer of kantoorruimte.

Op de eerste verdieping bevindt zich een royale overloop, vanwaar de moderne badkamer en drie ruime slaapkamers met veel lichtinval bereikbaar zijn. De hoofdslaapkamer beschikt over een fraaie inloopkast. De moderne badkamer is compleet uitgevoerd en voorzien van een ligbad, inloopdouche, toilet en dubbele wastafel.

De tweede verdieping beschikt over een ruime overloop met vaste werkplek, die tevens uitstekend kan dienen als hobbyruimte of gamehoek. Daarnaast

bevinden zich hier een praktisch washok en een royale slaapkamer met inloopkast en airconditioning.

Dankzij de twee Velux dakramen profiteren zowel de overloop als de slaapkamer van een prettige lichtinval, waardoor deze verdieping een volwaardige extra woonlaag vormt.

Bovendien is er ca. 22 meter bergruimte achter knieschotten, ideaal voor het opbergen van spullen.

De zonnige en modern aangelegde tuin van ca. 168 m<sup>2</sup> beschikt over meerdere terrassen, een ruime veranda en een groot elektrisch zonnescherm. Met een royale diepte van ca. 17,4 meter en breedte van ca. 9,7 meter voelt de tuin bijzonder ruim aan. De ligging grenzend aan gemeentegrond zorgt bovendien voor extra privacy en een vrij gevoel.

## BIJZONDERHEDEN

- Nieuwe 'Hybride ready' ketel met eTwist klokthermostaat (Remeha Avanta Ace 35C CW5) (2025);
- Nieuwe dakbedekking op uitbouw, carport en garage (2025);
- Nieuwe energiezuinige circulatiepomp met elektronische toerenregeling voor de vloerverwarming (2025);
- Zolderverdieping met ca. 22 meter bergruimte achter knieschotten, deels uitgevoerd met schuifdeuren;
- Tuin op het zuidoosten (vrijwel de hele dag zon) met veel privacy;
- Elektrisch zonnescherm;
- Carport ca. 5,5 meter met twee lichtkoepels;
- Ruime veranda;
- Twee slaapkamers voorzien van inloopkasten;
- Twee rolluiken op de eerste verdieping (achterzijde);
- Zolderslaapkamer voorzien van airconditioning;
- Garage voorzien van loze leidingen en cv-leidingen, geschikt voor realisatie van een extra slaapkamer/kantoor of voor een eventuele toekomstige warmtepomp;
- Voorbereide elektra-aansluitingen (grondkabels) in de voor- en achtertuin;
- Aansluiting voor wasmachine in de bijkeuken en zolder twee aansluitingen;
- Regenafvoer deels uitgevoerd in zink (2 stuks),

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

overige regenpijpen netjes geschilderd;

- Garage voorzien van epoxy vloercoating;

- Bushalte op ca. 60 meter met directe verbinding naar station Apeldoorn;

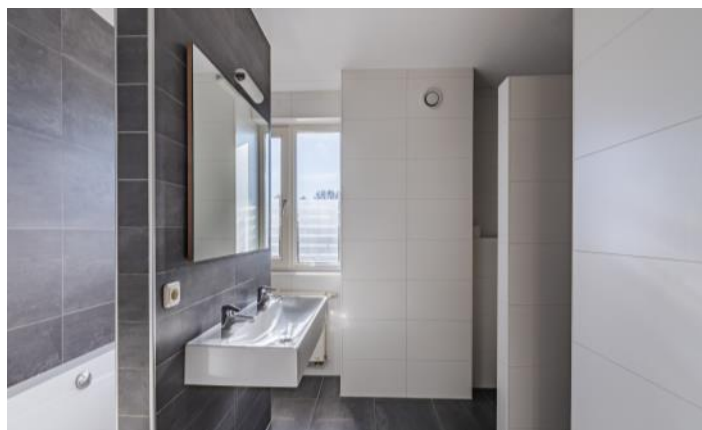
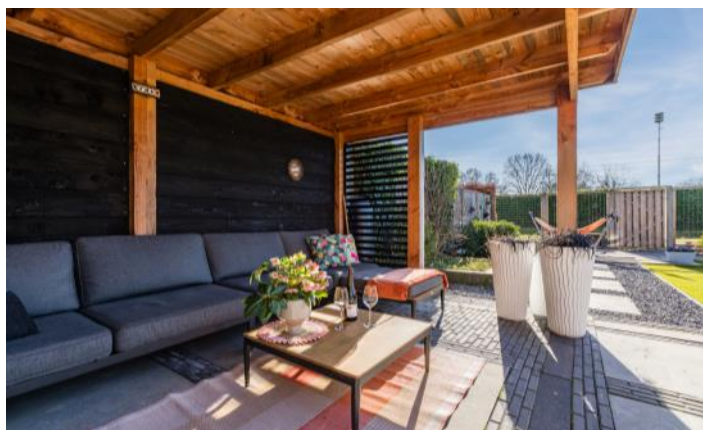
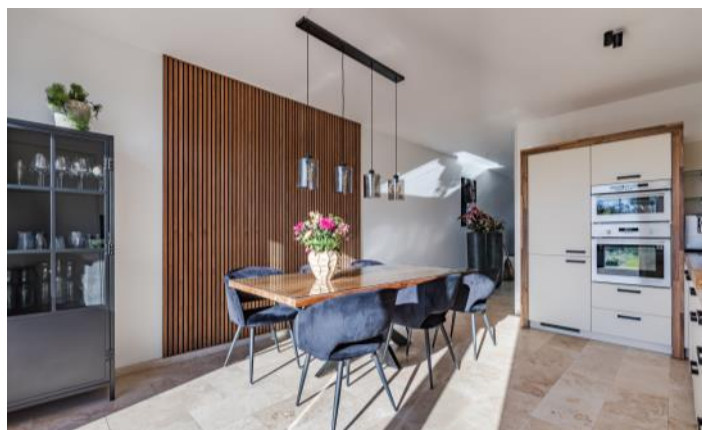
- Station Apeldoorn Osseveld op ca. 750 meter met directe verbinding (3 min) naar station Apeldoorn;

- Winkelcentrum 't Fort op ca. 800 meter.

Kortom, een comfortabel en royaal gezinshuis waar ruimte, kwaliteit en wooncomfort op een mooie manier samenkomen.



# FOTO'S



Woningbrochure: Zonnewende 274, Apeldoorn

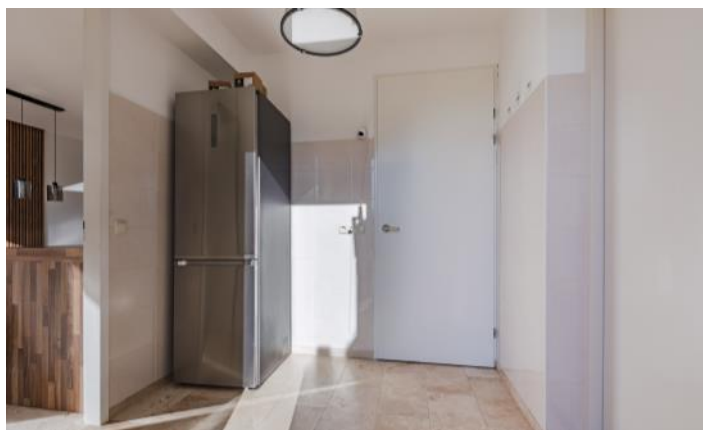
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)



# FOTO'S

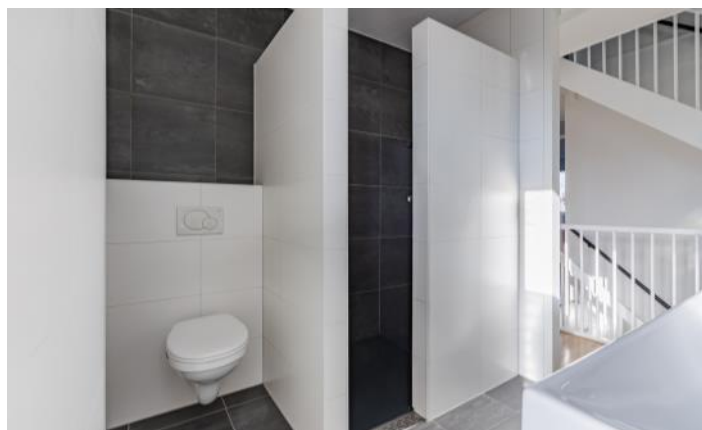
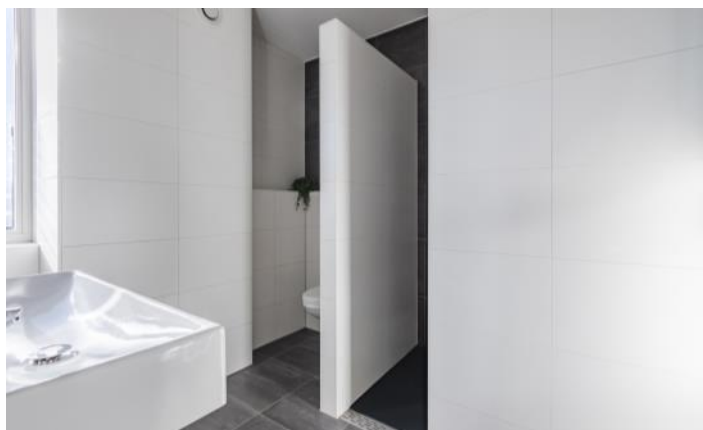


# FOTO'S









# FOTO'S





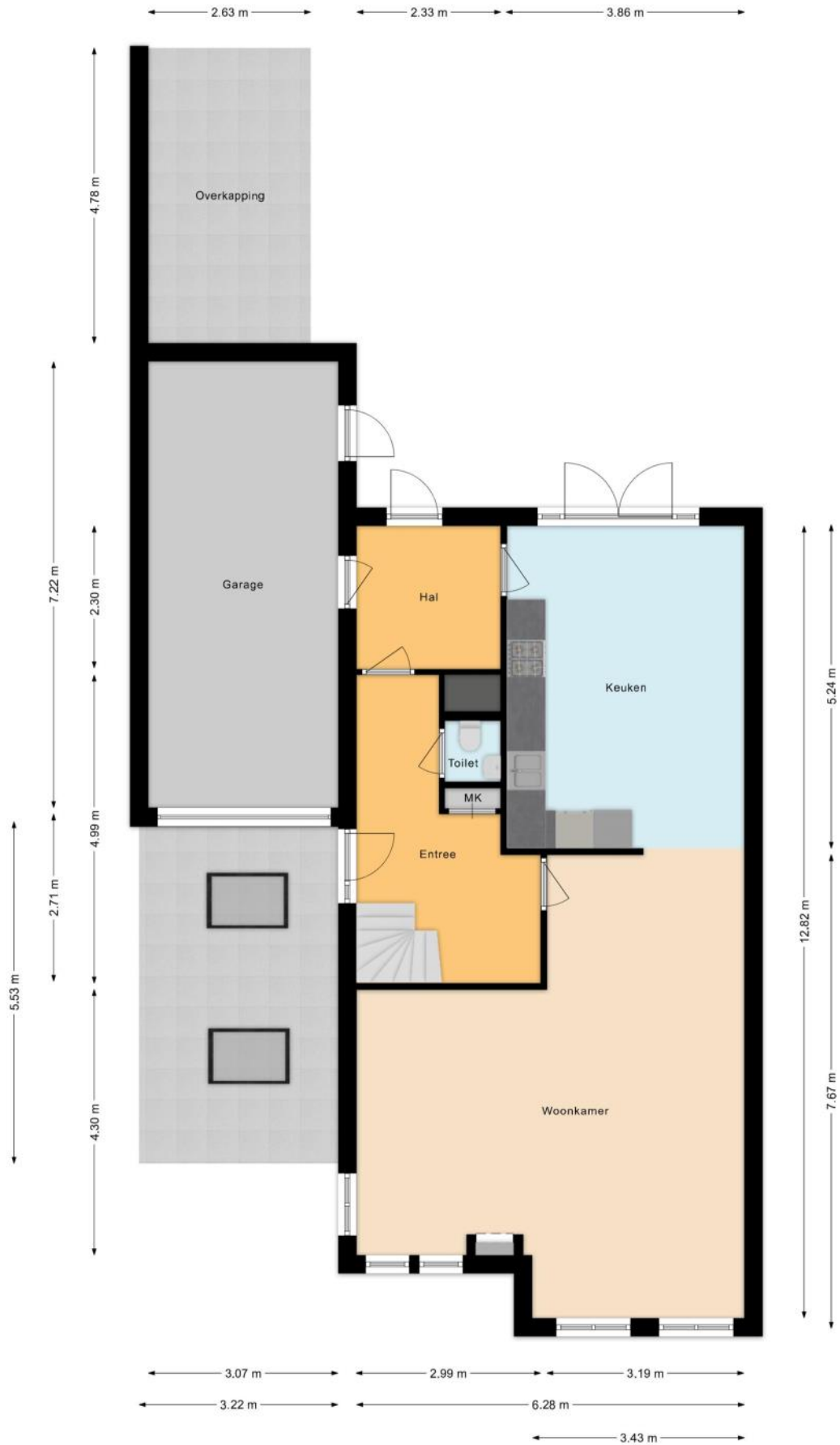
# FOTO'S



# FOTO'S



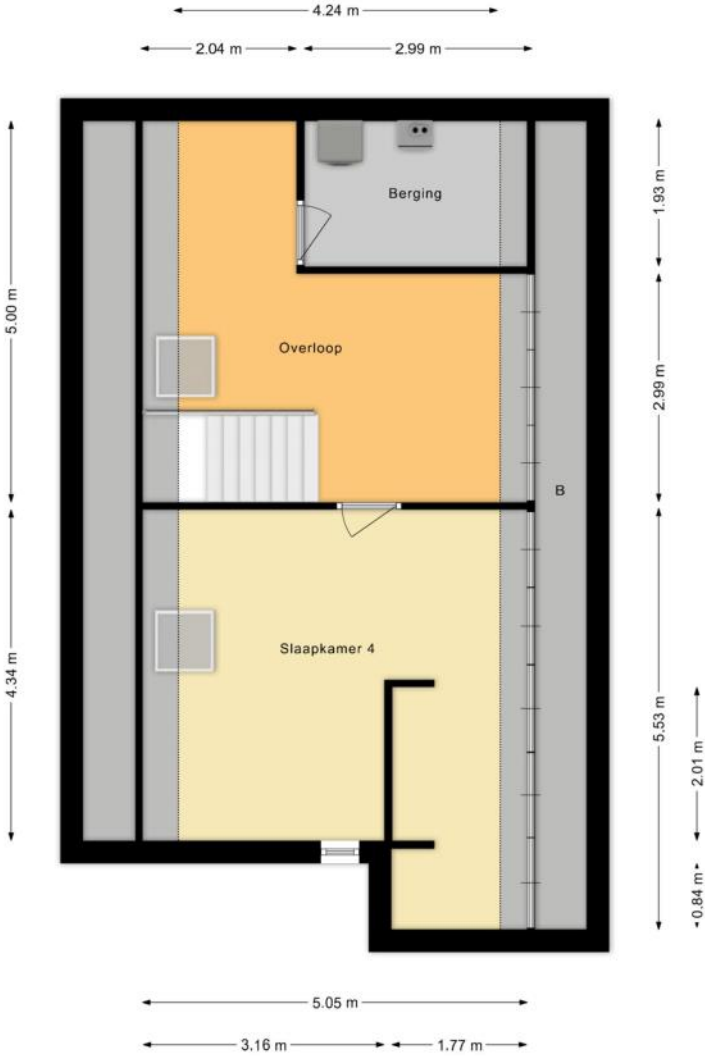
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Geschakelde woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	2005
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	351 m <sup>2</sup>
Inhoud	755 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	183 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	22 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	30 m <sup>2</sup>

#### \* 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	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, dubbele wastafel, inloopdouche, vloerverwarming
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Glasvezel kabel

## Energie

Energielabel	A
Isolatie	Volledig geïsoleerd
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Gashaard
Warm water	Cv-ketel, Zonneboiler
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta Ace 35c CCS
Bouwjaar cv-ketel	2024
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuintuin, Voortuin
Achtertuintuin	168 m <sup>2</sup> (17,4m diep en 9,7m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden, bereikbaar via achterom

# KENMERKEN

## Garage

Soort	Garage met carport
Voorzieningen	Elektra

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Apeldoorn M 8830

Oppervlakte	351 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Gebruikelijke bepalingen vanuit de nieuwbouw

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig			●
Vitrages overig			●
Laminaat	●		
(Klok)thermostaat	●		
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting			●
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Plavuizen	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

De wandpanelen blijven achter. Zijn met schroeven aangebracht en kunnen hierdoor zonder schade worden verwijderd.

Overige wandversiering gaat mee.

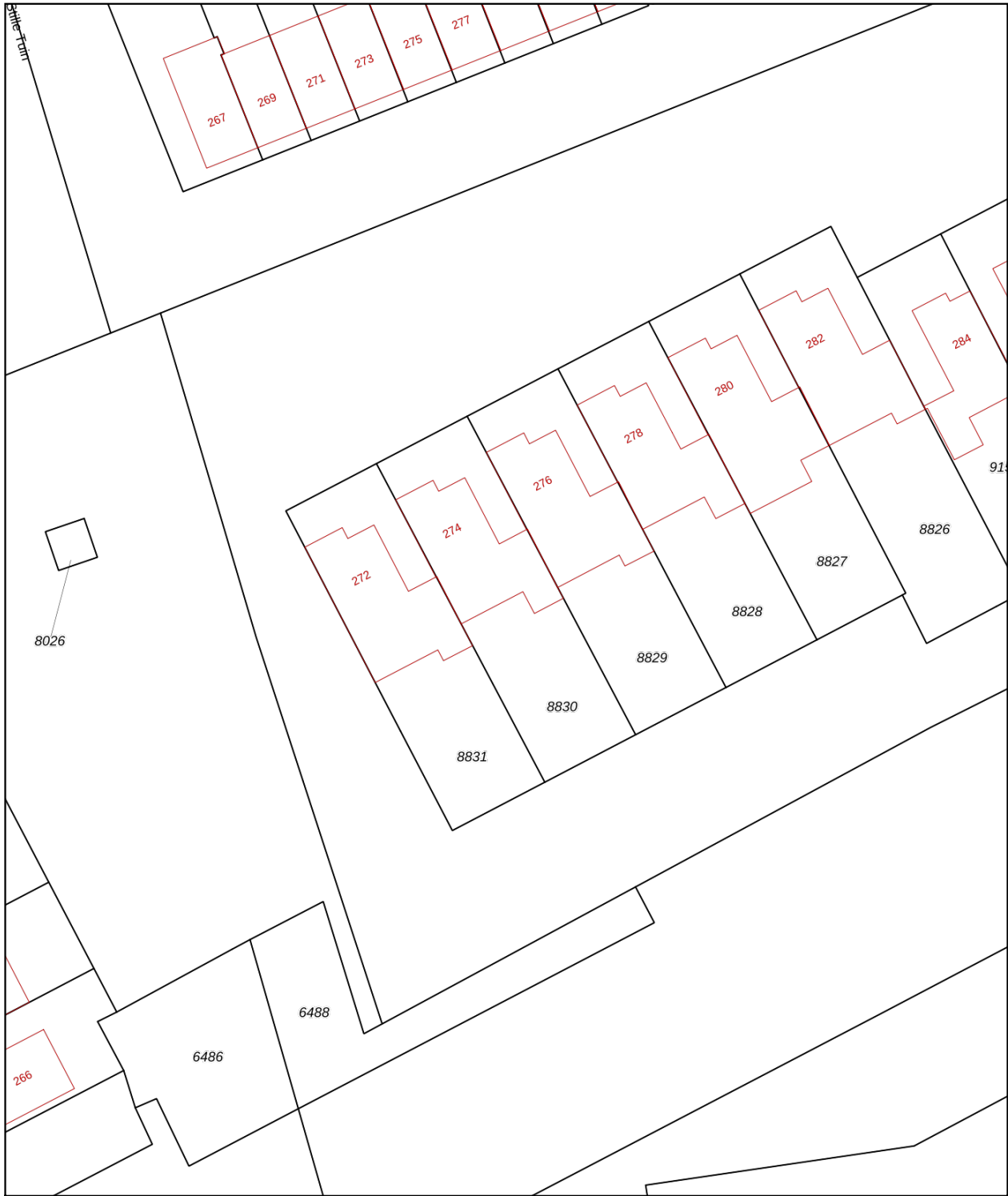


*Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.*

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Apeldoorn	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 8830	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 27 november 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.

# 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?

### 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](https://www.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](https://www.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](http://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 ontlenen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.