



MAKELAAR EN HYPOTHEEKBEWIDDELAAR IN APELDOORN

WOONHUIS



Vraagprijs
€ 1.599.999 k.k.

10

SPARRENLAAN

APELDOORN

055 - 5 555 555
info@reinders.eu
www.reindersmakelaars.nl

OVER DE WONING

Wonen met uitzicht op een bos; het klinkt als een droom.

Aan de Sparrenlaan 10 te Apeldoorn kan het. De gemakken van een stad zijn dichtbij. De uitvalswegen naar de snelweg zijn snel te bereiken. Toch stapt u hier zo de natuur in, want de bosrijke, eigen achtertuin deelt u met kleine bosbewoners zoals vogels, vlinders, en eekhoorns. Sparrenlaan 10 is een droomlocatie. De rust van deze waanzinnige plek kan alleen gevoeld worden door zelf te komen kijken. Welkom bij Reinders makelaars, al 60+ jaren een begrip in Apeldoorn. Bel voor een afspraak van een uur en wij laten u de woning graag beleven. Neem de tijd en ervaar dit unieke object.

Instapklaar

Met een woonoppervlak van 269 m², en een energielabel A, is deze villa in Zwitserse chaletstijl (bouwjaar 1978) uniek: instapklaar en gelegen aan één van de mooiste en grotere percelen (1867 m²) van de lommerrijke buurt Berg en Bos. In 2022 is de woning totaal gerenoveerd, verduurzaamd en uitgebouwd. Een alarmsysteem met camera's waakt over het terrein. De totale woonruimte is met 65m² vergroot en dit is allemaal gedaan met hoogwaardige materialen, die de woning de allure en de uitstraling geven die de locatie verdient. In de styling van de villa is bewust het groen van 'buiten' naar 'binnen' gebracht, waardoor in het hele huis het bos optimaal ervaren wordt. Er is gebruik gemaakt van natuurlijke kleuren, hout en breukruw natuursteen. De woning heeft een aangebouwde 'guest house'. Dit gastenverblijf is ideaal voor inwoning door een tiener of een au-pair, maar is bijvoorbeeld ook uitstekend te gebruiken als B&B. De villa beschikt daarnaast over een geïsoleerde berging (voorzien van laadpunt voor elektrische fietsen), dubbele carport, veranda, tuinhuis en zonnig terras op het zuid/westen. De ochtendzon daarentegen valt op het terras aan de voorzijde. De ruime bostuin, die ook bereikbaar is via de Pijnboomlaan, is 45 meter diep en 27 meter breed. Het perceel biedt zeer veel privacy, maar ook licht en zon, wat uniek is voor de geliefde woonomgeving van West-Apeldoorn.

Duurzaamheid

In deze woning voelt u zich thuis in de natuur en dat betekent dat er ook rekening is gehouden met duurzaamheid. Op dit moment is er nog een CV-ketel (2010) aanwezig. Er is echter verbouwd met het oog op de toekomst. Zowel het dak, de vloer als de muren zijn opnieuw geïsoleerd en met een overstap naar een warmtepomp is al rekening gehouden bij de indeling van de bijkeuken. De pellet-CV-kachel (Dielle Ostro Hydro 25) geeft met zijn gezellige vlammen sfeer aan de woonkamer. In de winter geeft de pellet-CV-kachel zijn warmte af aan het water in een 800 liter buffervat (OEG). Hiermee wordt de vloerverwarming en het tapwater op temperatuur gebracht. Een domoticasysteem reguleert de binnentemperatuur en kan bediend worden met een app. Op het buffervat zijn ook een viertal zonnecollectoren (OEG) aangesloten, die in de zomer zorgen voor warm water. De tuin heeft een eigen waterbron, waardoor sproeien met grondwater mogelijk is.

Indeling

Als de voordeur openzwaait, ervaart u meteen de grandeur van wonen in het groen. De entree is fraai, licht en de openslaande, glazen deuren aan het einde van de hal verraden alvast een glimp van de prachtige, onderhoudsarme bostuin. De gehele benedenverdieping is voorzien van een stoere, breukruwe African Gold leistenen vloer, die de woning het cachet geeft van de natuur. Via de stalen, open designtrap bereikt u de eerste verdieping. Het daglicht valt er rijkelijk binnen via een tweetal dakvensters. Naast de voordeur bevindt zich een luxe toiletruimte, voorzien van een zwevend toilet en een zelfspoelend urinoir. Daarachter is de bijkeuken gesitueerd. Hier bevinden zich de wasmachineaansluiting en de technische installatie voor de verwarming. Er is ruimte voor het plaatsen van een warmtepomp. In de bijkeuken bevindt zich de zijdeur naar de carport en de trap die toegang biedt naar een ruime wijnkelder op stahoogte.

OVER DE WONING

De ruimte is het gehele jaar door 14 graden waardoor deze ideaal is voor de opslag van mooie wijnen, maar ook zeer geschikt is om bijvoorbeeld als fitnessruimte te gebruiken. Achter de bijkeuken bevindt zich de werkkamer.

Via fraaie openslaande, stalen deuren betreedt u de uitgebouwde, royale living die bostuingericht ligt. Deze living heeft zowel een HR-Houtkachel als een pellet-CV-kachel. De openslaande tuindeuren leiden naar een terras en een aangebouwde veranda, uitgevoerd in Douglas hout. Het zonnige terras is voorzien van WPC-vlonderplanken in houtkleur, met kniphoog naar het bos. Het eigen bosperceel kan ook bereikt worden via de Pijnboomlaan.

De woonkamer biedt tevens een tweede toegang tot het aangebouwd gastenverblijf, dat ook een eigen toegangsdeur en alarmsysteem heeft. De separate ruimte beschikt over een eigen kitchenette, derde badkamer voorzien van badmeubel, inloopdouche en zwevend toilet, kleine woonkamer met vide voorzien van een slaapkamer. Deze eigen ruimte heeft een lichtkoepel voor lichtinval. In de geïsoleerde berging is een tweede wasmachineaansluiting aanwezig en is er ruimte voor het opladen van elektrische fietsen. Op eigen terrein is ruimte voor twee auto's om overdekt te parkeren. Naast de voordeur bevindt zich tevens een gastenparkeerplaats.

Aangrenzend aan de woonkamer bevindt zich de fraaie, luxueuze open keuken met kook- cq. spoeleiland. De hoge kasten hebben opgelegde eiken fronten, waardoor het bosgevoel ook hier optimaal in het interieur is doorgevoerd. Het werkblad is van alle gemakken voorzien en is het ideaal van iedere hobbykok: een Quooker, wijnkoelkast, stoomoven, vriezer en koelkast. Omdat de afzuigkap is aangesloten op Wifi, kan de afzuiging al direct starten bij het aanzetten van de inductiekookplaat. Vanuit de keuken is er toegang tot het terras in de voortuin, waar u tot ca. 12 uur heerlijk in de ochtendzon zit.

1e Verdieping:

De overloop, waar het daglicht rijkelijk binnenstroomt door middel van dakramen, biedt toegang tot drie slaapkamers, een badkamer en een separaat toilet. De royale master bedroom kent een hoog, luxueus afwerkingsniveau en biedt de allure die u bij een villa van dit niveau mag verwachten. Toegang tot een loggia balkon op het westen. In de kasten van de ruime walk-in closet/kledingkamer is meer dan genoeg plaats voor uw complete garderobe. De inloopkast biedt tevens toegang tot de tweede badkamer van de woning. De badkamer is voorzien van vloerverwarming, zwevend toilet, een inloopdouche en een stijlvol badmeubel met twee waskommen. Ook de tweede badkamer is uitgevoerd in dezelfde breukruwe natuursteen als elders in de woning.

De tweede en derde slaapkamer hebben allebei een nieuwe dakkapel (2022) en frans balkon. Ook het separate, zwevende toilet en de badkamer zijn modern en luxe uitgevoerd in breukruw natuursteen. De badkamer heeft een vrijstaand ligbad, douche, badmeubel met dubbele waskommen en is voorzien van vloerverwarming.

Sparrenlaan 10 is een villa die absoluut een bezichtiging waard is. Wonen met uitzicht op het bos biedt een woonbeleving die u nergens anders treft. Bent u op zoek naar een instap klaar thuis, dicht bij de natuur? Kom langs en overtuig u zelf.

KENMERKEN

VRAAGPRIJS:

€ 1.599.999 k.k.

SOORT WONING:

Villa

TYPE WONING:

Vrijstaande woning

AANTAL KAMERS:

6

INHOUD:

1019 m³

PERCELOPPERVLAKTE:

1867 m²

GEBRUIKSOPPERVLAKTE WOONFUNCTIE:

269 m²

SOORT BOUW:

Bestaande bouw

BOUWJAAR:

1978

LIGGING:

Aan bosrand, aan rustige weg, in bosrijke omgeving

TUIN:

Achtertuint, voortuint

HOOFDTUIN:

Achtertuint

GARAGE:

Carport, parkeerplaats

ENERGIELABEL:

A

VERWARMING:

Cv ketel, moederhaard, open haard, vloerverwarming gedeeltelijk, pelletkachel

ISOLATIE:

Dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie, volledig geïsoleerd

VOORZIENINGEN:

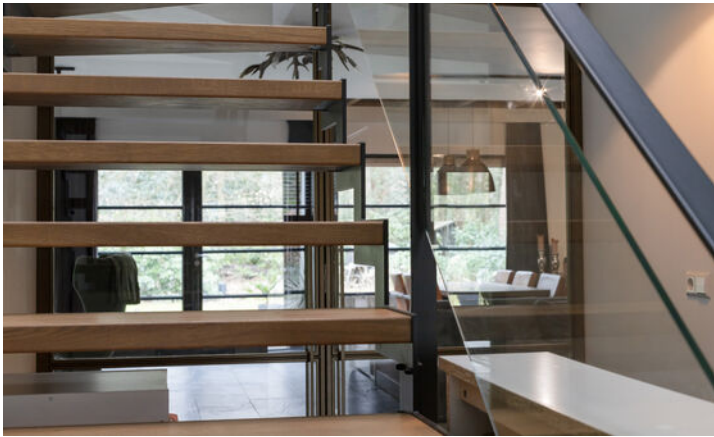
Mechanische ventilatie, zonnecollectoren, rookkanaal, frans balkon, dakraam, glasvezel kabel

CV-KETEL:

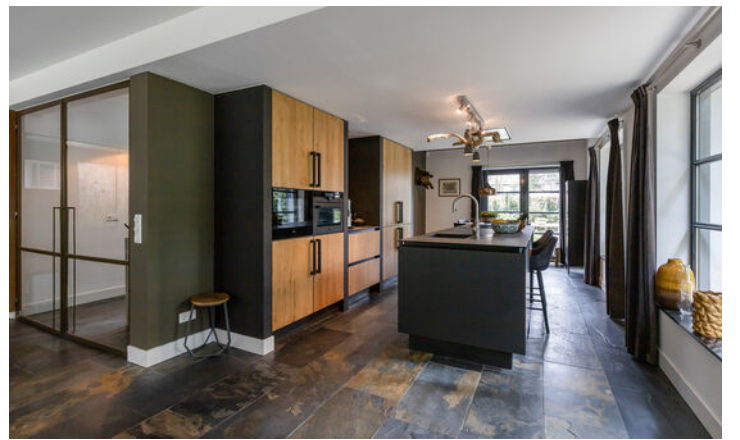
Remeha quinta 2010



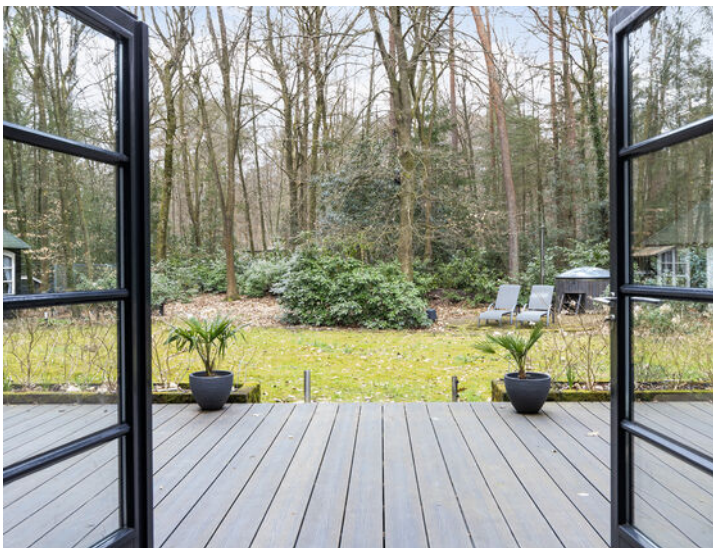










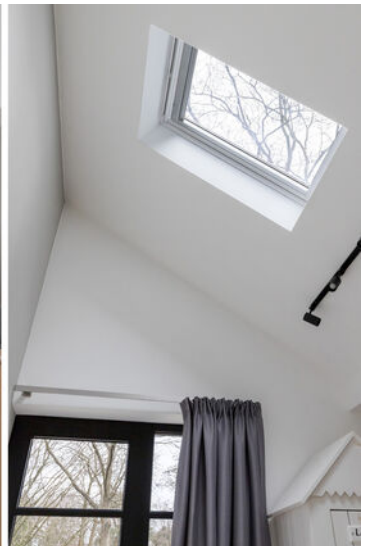
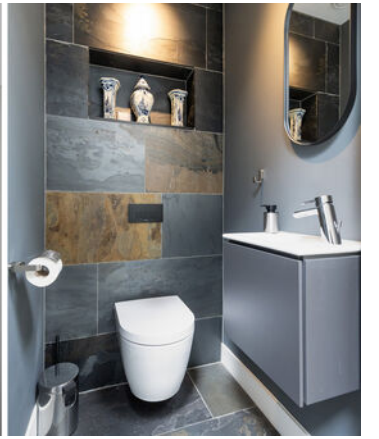
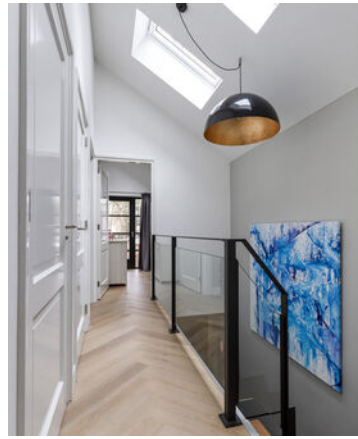


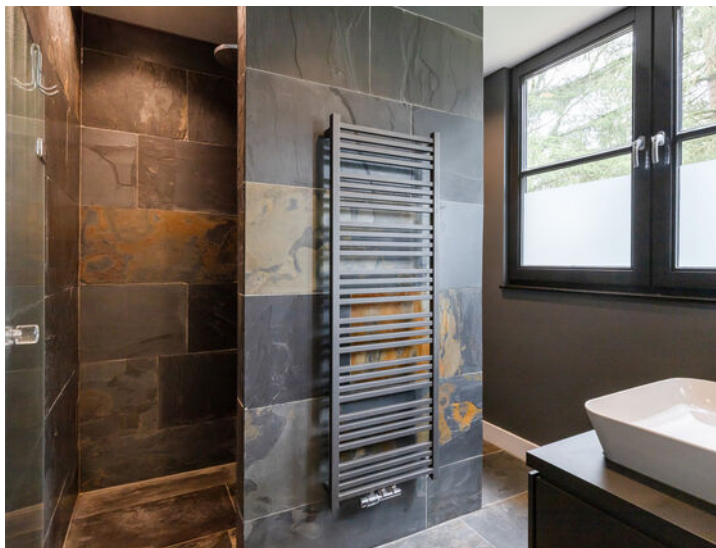














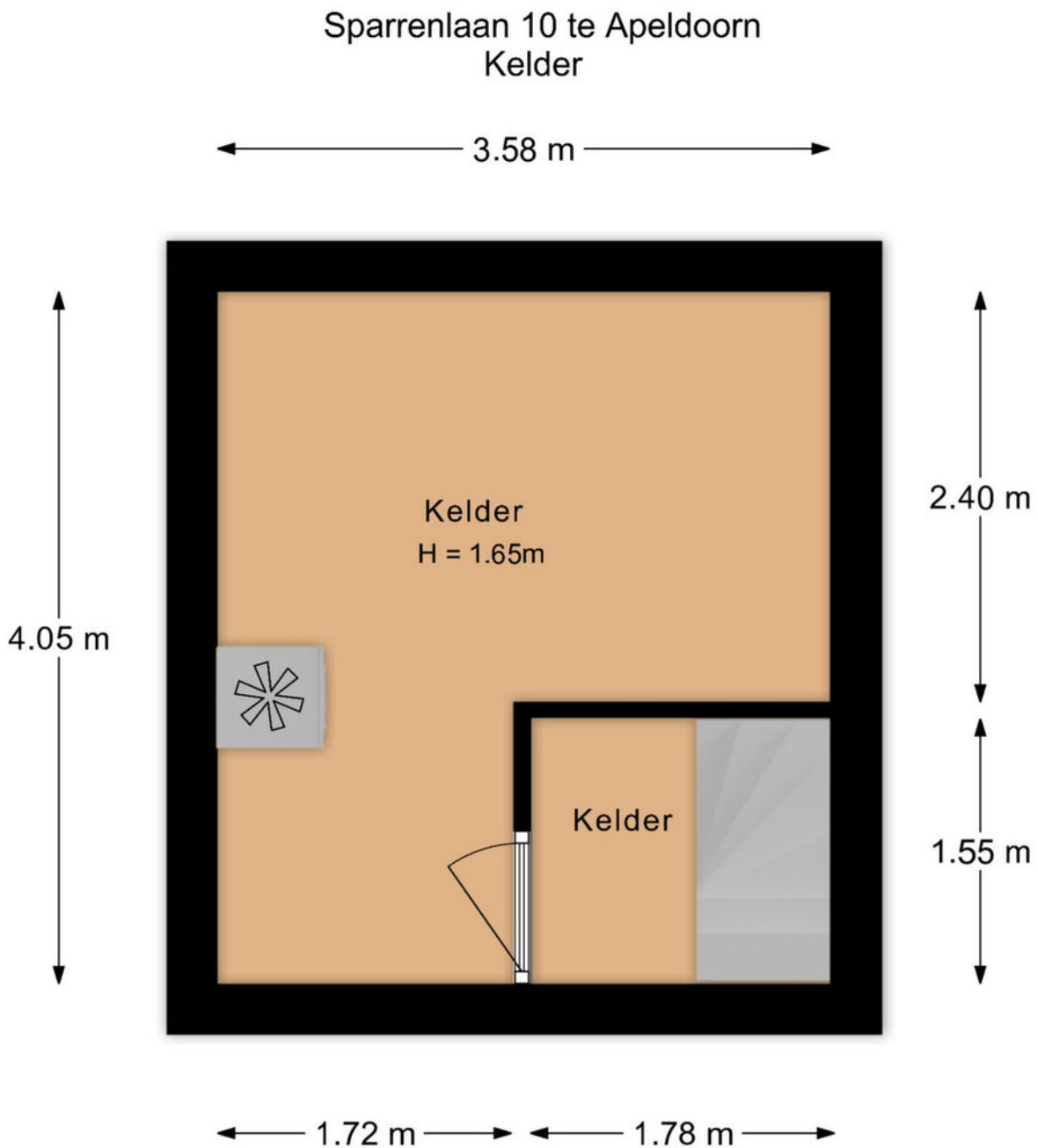






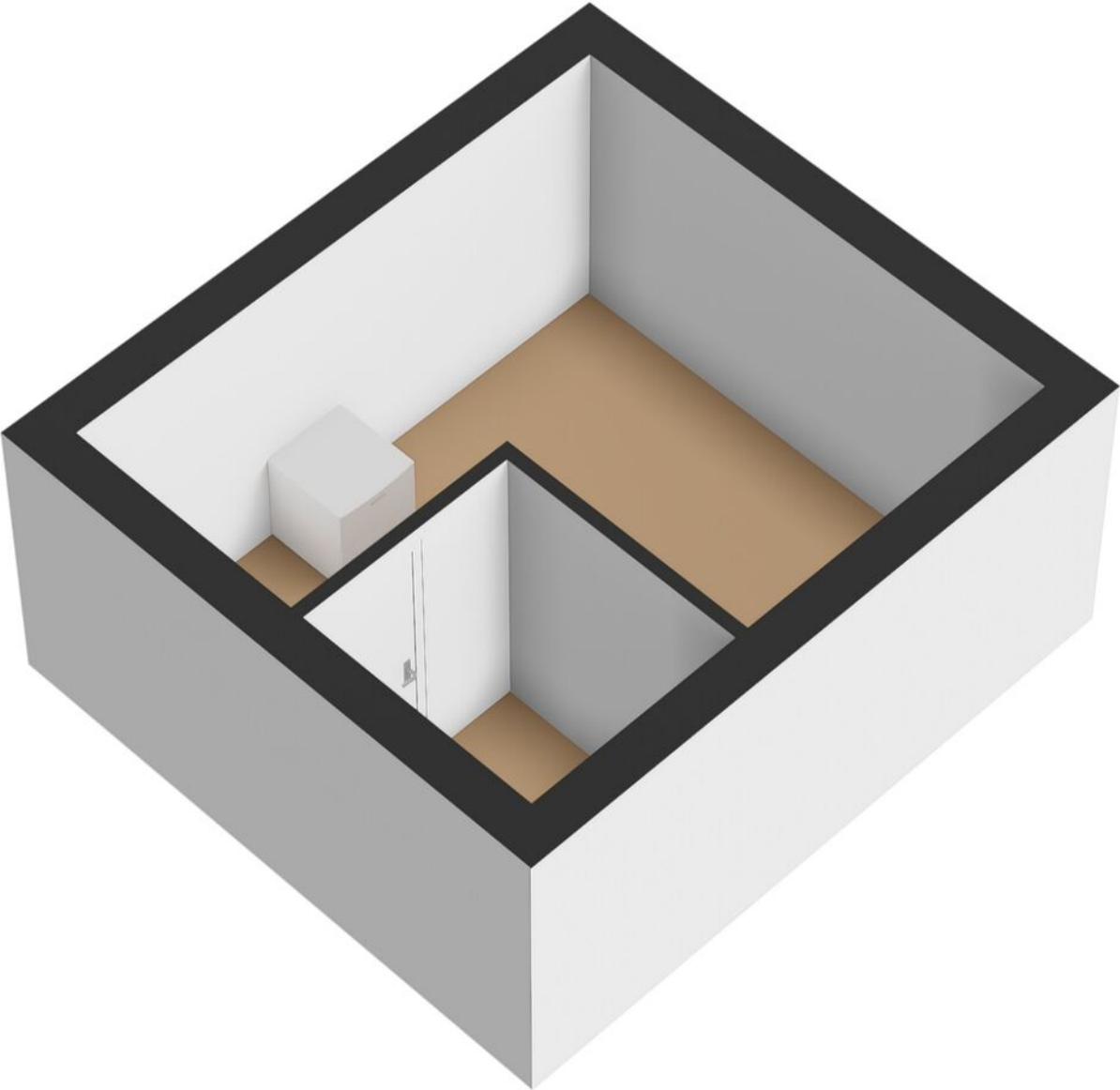






De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

PLATTEGROND





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

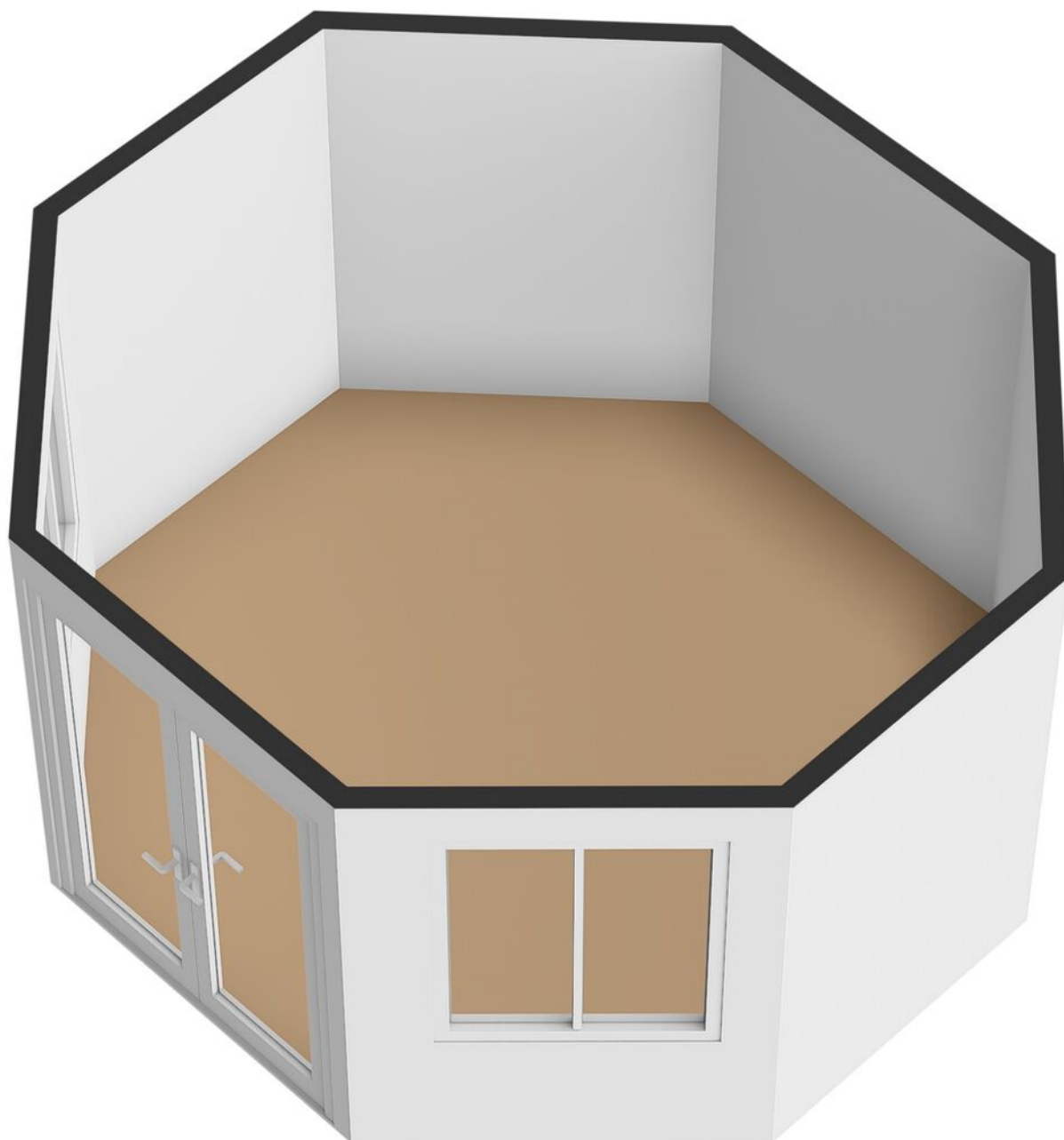
PLATTEGROND



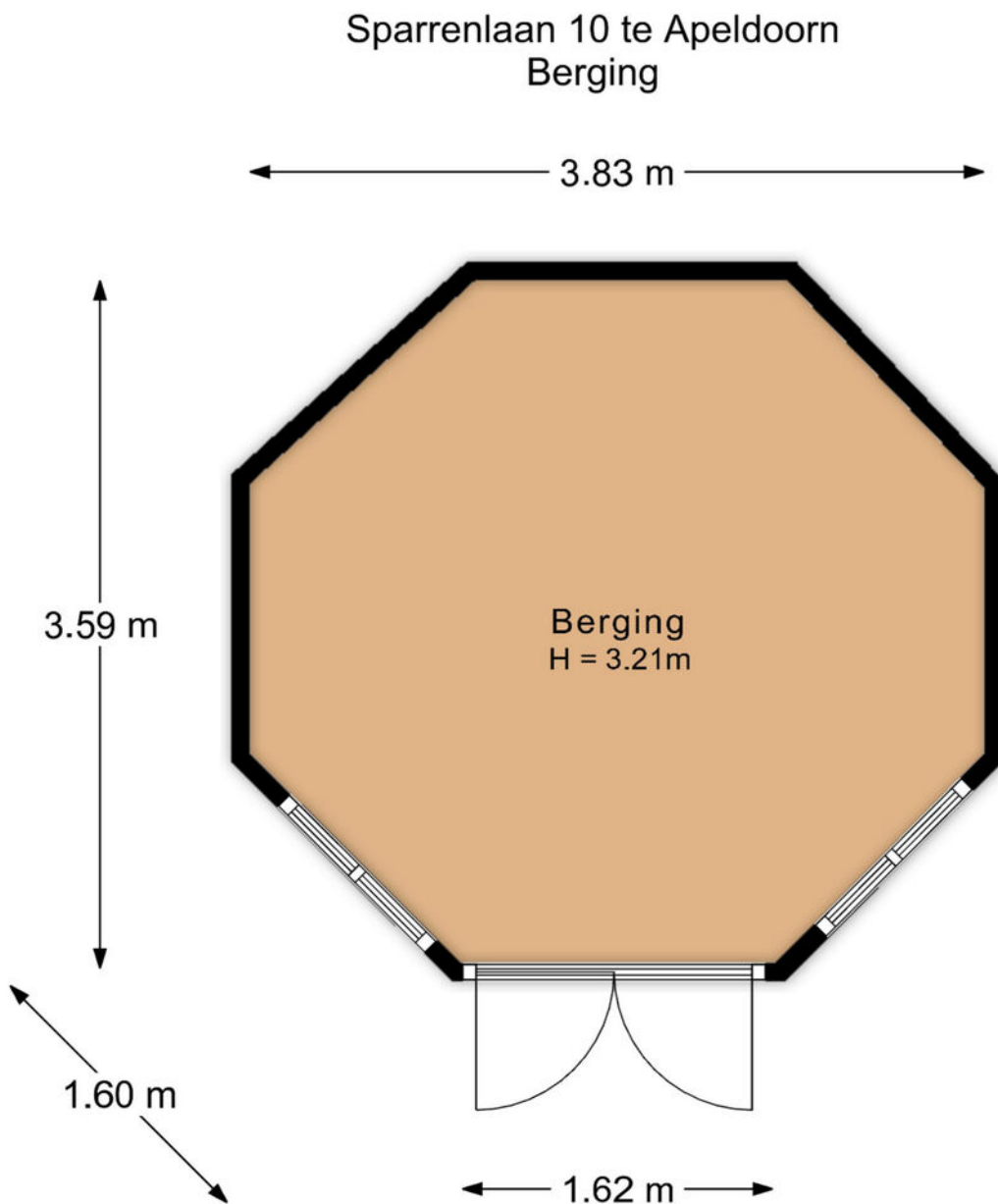
PLATTEGROND



PLATTEGROND



PLATTEGROND



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

KADASTRALE KAART

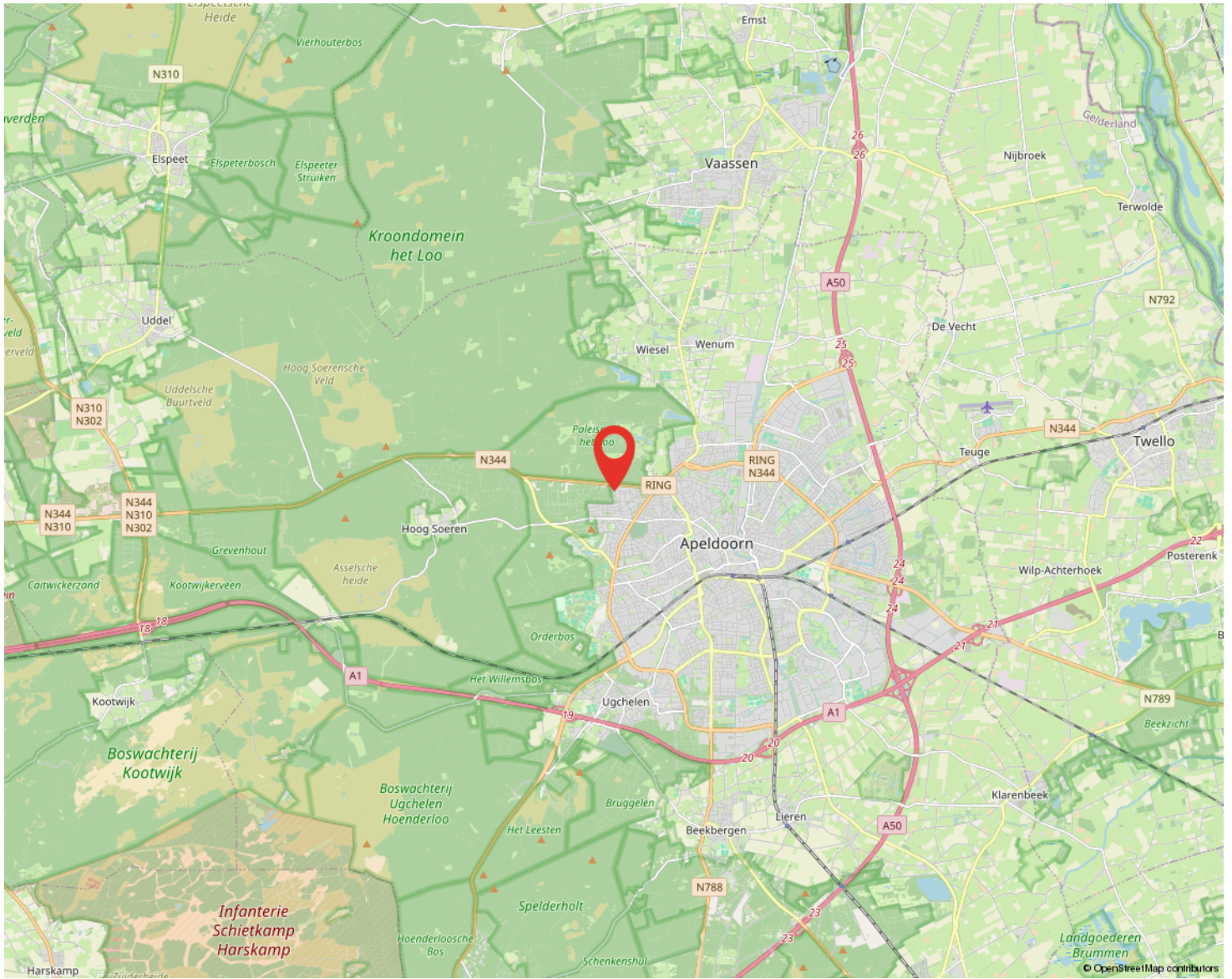
Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



<p>12345 25</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens — Voorlopige kadastrale grens — Administratieve kadastrale grens — Bebouwing</p> <p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 28 maart 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer</p> <p>Schaal 1: 1000</p> <p>Kadastrale gemeente Hoog Soeren Sectie R Perceel 4410</p> <p>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.</p>	
--	---	---

LOCATIE OP DE KAART



LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Interieur				
Inbouwspots/dimmers	x			
Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		x		
Losse (hang)lampen		x		
Hanglamp met de zilveren bollen in de hoofdslaapkamer			x	
Gordijnrails	x			
Gordijnen			x	
Overgordijnen				x
Vitrages				x
Rolgordijnen	x			
Lamellen				x
Jaloezieen	x			
(Losse) horren/rolhorren				x
Vloerbedekking				x
Parketvloer				x
Houten vloer(delen)				x
Laminaat				x
Plavuizen				x
PVC-vloer	x			
Natuurstenen vloeren en wanden	x			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	x			
Allesbrander				x
Houtkachel	x			
(Gas)kachels				x
Designradiator(en)	x			
Radiatorafwerking				x
Spiegelwanden				x
Schilderij ophangstelsysteem				x
Pelletkachel gastenverblijf	x			
Pellet-CV-kachel woonkamer	x			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Woning - Keuken				
Keukenblok (met bovenkasten)	x			
Kookplaat	x			
(Gas) fornuis				x
Afzuigkap	x			
Magnetron				x
Oven				x
Combi-oven/combimagnetron				x
Koelkast				x
Vriezer				x
Koel-vriescombinatie	x			
Vaatwasser	x			
Quooker	x			
Koffiezetapparaat		x		
Stoomoven	x			
Wijnkoelkast	x			
Woning - Sanitair/sauna				
Toilet	x			
Toiletrolhouder	x			
Toiletborstel(houder)		x		
Fontein	x			
Ligbad	x			
Jacuzzi/whirlpool				x
Douche (cabine/scherm)	x			
Stoomdouche (cabine)				x
Wastafel	x			
Wastafelmeubel	x			
Planchet				x

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Toiletkast				x
Badkamer Toilet	x			
Badkamer Toiletrolhouder	x			
Badkamer Toiletborstel(houder)		x		
Sauna met toebehoren				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			
Airconditioning				x
CV-installatie	x			
Boiler	x			
Geiser				x
Screens				x
Rolluiken				x
Zonwering buiten				x
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	x			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				x
Waterslot wasautomaat				x
Zonnepanelen				x
Oplaadpunt elektrische auto				x
Zonnecollectoren	x			

LIJST VAN ZAKEN

	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME	N.V.T.
Tuin				
Tuinaanleg/bestrating	x			
Beplanting	x			
Fruitboompjes		x		
Buitenverlichting	x			
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder				x
Tuinhuis/buitenberging	x			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging				x
(Broei)kas				x
(Sier)hek	x			
Vlaggenmast(houder)	x			
Hottub/Jacuzzi			x	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Bijzonderheden	
1 a	
Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
1 b	
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?	Nee
Zo ja, welke zijn dat?	
1 c	
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Nee
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?	
1 d	
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?	Nee
Zo ja, graag nader toelichten:	
1 e	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Zo ja, welke grond?	
1 f	
Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel?	Nee
Zo ja, welke?	
1 g	
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	Nee
1 h	
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?	Nee
Zo ja, hoe lang nog?	
1 i	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Nee
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?	Nee
1 j	
Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?	Nee
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?	
Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Duur:	
1 k	
Is er sprake van onteigening?	Nee
1 l	
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee
Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?	
Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:	
Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?	
Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?	
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?	
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?	
Zo ja, hoeveel?	
Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?	
Zo ja, welke?	
1 m	
Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie?	Nee
Zo ja, welke is/zijn dat?	
1 n	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Ja
Zo ja, toelichting:	Hoogte aangepast nav waarde pand Sparrenlaan 16
1 o	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Zo ja, welke?	
1 p	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Zo ja, welke?	
1 q	
Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 r	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing?	Nee
Zo ja, waarom?	
1 s	
Hoe gebruikt u de woning nu?	Bewoning

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja
Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?	
Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?	
Gevels	
2 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Zo ja, waar?	
2 b	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
2 c	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?	
2 d	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?	
Dak(en)	
3 a	
Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:	Dakkapelen 2022
Overige daken:	Dak schuur en gastenverblijf vervangen wegens lekkage oude dak Dak hoofdwooning is geïsoleerd met nieuw dakbeschot, maar pannen zijn origineel van datum bouw.
3 b	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Ja
Zo ja, waar?	In schuur cq gastenverblijf, maar na vervanging door nieuwe dak niet meer. Hoofdwooning geen lekkage gehad.
3 c	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Zo ja, waar?	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
3 d	
Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?	Op de schuur en gastenverblijf is een nieuw metalen dak gekomen om terugkerende lekkages te stoppen. Na vernieuwing is er geen lekkage meer geweest.
3 e	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	In 2022 is het huis volledig nageïsoleerd met steenwol.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
3 f	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
3 g	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren	
4 a	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?	Meranti hardhout
4 b	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2022
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Schildersbedrijf 100%
4 c	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Zo nee, toelichting:	
4 d	
Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?	Ja
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
4 e	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Zo ja, welk type glas?	HR++
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Ja
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	
4 f	
Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Zo ja, waar?	
Vloeren, plafonds en wanden	
5 a	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 b	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Zo ja, waar?	
5 c	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Zo ja, waar?	
5 d	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 e	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Nee
Zo ja, waar?	
5 f	
Is er sprake van vloerisolatie?	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	Vloer is volledig vernieuwd: 70 mm afwerklaag 100 mm betonvloer drukvaste isolatie Rc 3.7 m ² K/W doorsnede p.e. folie
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	
Fundering, kruipruimte en kelder	
6 a	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Zo ja, waar?	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
6 b	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Nee
Is de kruipruimte droog?	Ja
Zo nee of meestal, toelichting:	
6 c	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Zo ja of soms, toelichting:	
6 d	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?	
Installaties	
7 a	
Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?	Nefit CV-ketel (2010) Plugwise Domoticsysteem/Thermostaat (2022) Dielle Ostro Hydro 25kwh Pellet-CV-Moederhaard (2022) 4x OEG Zonnecollectoren (2022) OEG Buffervat 800 liter (2022) Stiebel Eltron DCH 11/13 Doorstroomboiler in gastenverblijf (2021) Pelletkachel Artel Julia in gastenverblijf
Is/zijn de installatie(s) eigendom?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Merk van de installatie(s):	Zie bovenstaand
Type(nummer) van de installatie(s):	Zie bovenstaand
Installatiedatum van de installatie(s):	Zie bovenstaand
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	De pelletkachels worden jaarlijks schoongemaakt en onderhouden De CV installatie wordt elke anderhalf jaar schoongemaakt en onderhouden
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Energiewacht Pelletkachelhulp.nl
7 b	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
7 c	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
7 d	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
7 e	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
7 f	
Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Nee
warm water:	Ja
overig, namelijk	nvt
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Volledige benedenverdieping en in het sanitair op de eerste verdieping
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	nvt
7 g	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Ja
Zo ja, welke?	Bij strenge kou wordt het kantoor minder snel warm dan de rest van de vloer. Dit komt omdat de kelder onder het kantoor zit en er warmte daar naartoe weglekt. Als de open haard in de woonkamer brandt, is de ruimte overigens zeer snel lekker op temperatuur. Een andere oplossing is de dag- en nachttemperatuur van de benedenverdieping constant te houden (dus de vloerverwarming in de nacht niet uit te zetten), zoals dat ook bij het gebruik van een warmtepomp gebruikelijk is.
7 h	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper?	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	4x Zonnecollectoren ten behoeve van warm water
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?	2 kW per collector De totale set van 4 collectoren is geschikt voor een huishouden van 6 personen
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	OEG Solarpakket 4Plus met 800 liter hygieneboiler 516000000
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Nee
Zo ja, welke?	
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2022 door aannemer Beltman uit Borculo

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Installateur:	Onderaannemer van Beltman uit Borculo
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	nvt
Aantal kWh:	nvt
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	Er zat bij levering 10 jaar garantie op zowel de panelen als het buffervat
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Ja
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	Nee
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
7 i	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	Worden jaarlijks gereingd
7 j	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Worden regelmatig gebruikt
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
7 k	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Volledige installatie in 2022
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	
7 l	
Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
Zo ja, waar bevindt deze zich?	De paal is niet fysiek aanwezig, maar de benodigde stroomkabel ligt er al wel. Deze bevindt zich in de linker carport tegen de muur van het gastenverblijf.
Blijft deze achter?	Nee
7 m	
Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	Wordt 2 jaarlijks schoongemaakt
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2022
7 n	
Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2022
7 o	
Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?	Ja
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2022

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Sanitair, riolering en keuken	
8 a	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
Zo ja, welke?	
8 b	
Hoe oud is de badkamer ongeveer?	2022
8 c	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Zo nee, welke niet?	
8 d	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
8 e	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	Nee
Zo ja, welke?	
8 f	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?	
8 g	
Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	2022
8 h	
Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2022
Functioneert alle inbouwapparatuur?	Ja
Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	
8 i	
Heeft u een kokend water kraan?	Ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Quooker 2022
Diversen	
9 a	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1978
9 b	
Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?	Niet bekend
Zo ja, welke en waar?	
9 c	

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee
9 d	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 e	
Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?	Nee
9 f	
Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?	Nee
9 g	
Heeft u elders lekkages gehad?	Nee
9 h	
Is de grond verontreinigd?	Nee
Zo ja, is er een onderzoeksrapport?	
Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?	
9 i	
Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?	
Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?	
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig?	NVT
9 j	
Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?	Nee
Zo ja, waar?	
9 k	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Zo ja, waar?	
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?	
Zo ja, wanneer?	
Zo ja, door welk bedrijf?	
9 l	
Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Nee
Zo ja, waar?	
9 m	
Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Ja
Zo ja, welke ver-/aangebouwingen?	Het huis is in 2022 volledig gerenoveerd, zie bouwtekeningen
Zo ja, in welk jaartal?	2022
Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Aannemer Beltman uit Borculo

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
9 n	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Zo ja, welke?	
9 o	
Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
9 p	
Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Nee
Zo ja, welke label?	
Vaste lasten	
10 a	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1262
Belastingjaar?	2026
10 b	
Wat is de WOZ-waarde?	1316000
Peiljaar?	2025
10 c	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	120
Belastingjaar?	2025
	Er is een waterbron in de tuin, die gebruiken wij om te sproeien
10 d	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	308
Belastingjaar?	2026
10 e	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	40
Elektra:	147
Water:	10
Stadsverwarming:	0
Anders:	nvt
Te weten:	0
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	1332
Elektriciteit hoog (kWh):	1596
Elektriciteit laag (kWh):	1652
Elektriciteit totaal (kWh):	3248
Water (m ³):	90
Stadsverwarming (GJ):	0
Anders:	0

VRAGENLIJST

VRAAG	ANTWOORD
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	3
10 f	
Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	Nee
Zo ja, welke?	
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?	
Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom:	
Duur:	
10 g	
Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?	0
Heeft u alle canons betaald?	NVT
Is de canon afgekocht?	NVT
Zo ja, tot wanneer?	
10 h	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	
10 i	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	
Garanties	
11 a	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?	Ja
Zo ja, welke?	Het huis is recentelijk volledig vernieuwd, voor garanties kan contact opgenomen worden met Beltman Bouw in Borculo
Nadere Informatie	
12 a	
Overige zaken	nvt

EXTRA INFORMATIE

De verkoper van deze woning is blij met uw interesse...maar hoe nu verder?...heel eenvoudig: met Reinders Huizen en Hypotheken!

De verkoper van de woning in deze brochure heeft hier altijd met plezier gewoond, en gunt ú dat woonplezier ook. Heeft u concreet interesse? Wilt u meer weten? Of een bezichtiging? Dan is het goed om te weten dat deze verkoper alle begeleiding rondom de verkoop van deze fraaie woning volledig in vertrouwde handen heeft gelegd van Reinders

Huizen en Hypotheken! Niet voor niets luidt ons motto: Reinders regelt het.

Komt u hier Reinders even 'bezichtigen'?

Daarom vinden we het niet alleen netjes deze woning in deze brochure uitgebreid aan u voor te stellen, maar ook de verkopende makelaar: Reinders Huizen en Hypotheken! Mogen wij u hier even meenemen voor de 'bezichtiging' van de vele voordelen van ons kantoor?

Een kantoor met luisterend oor

Reinders bestaat al heel lang. We staan in Apeldoorn bekend als de vriendelijke familiemakelaar. Omdat we een vertrouwd familiebedrijf zijn met alweer de tweede generatie aan het roer, maar ook omdat we al heel veel families aan een heerlijke woning hebben geholpen. Onze aanpak? Die combineert het beste van twee werelden. Enerzijds zijn we super professioneel, met alle officiële erkenningen en waarborgen voor een vertrouwde aankoop of verkoop. Anderzijds zijn we prettig persoonlijk. Vriendelijk in de omgang, met ook oog voor al uw persoonlijke vragen die er spelen rondom een aankoop. We nemen de tijd, reageren razendsnel op uw seintjes met op z'n tijd ook alle gelegenheid voor een kwinkslag. Want hoe spannend een woning kopen of aankopen ook is: we zorgen graag voor een ontspannen sfeer. Reinders? Het kantoor met een luisterend oor.

Collegiaal contact met uw aankopende makelaar

Heeft u interesse in deze woning en neemt u een aankopend makelaar mee? Prima! We begrijpen het

zelf ook geregeld optreden als aankopend makelaar voor onze opdrachtgevers. Op basis van een collegiaal contact werken wij graag samen met uw aankopend makelaar met maar één gezamenlijk doel: deze woning voor u zo gunstig mogelijk van eigenaar te laten wisselen.

Uniek in Apeldoorn: de makelaar met een hypotheekspecialist in huis

Onze naam zegt het al: Reinders Huizen en Hypotheken is ook uw adres voor een perfect passende hypotheek. Sterker nog: met die combinatie zijn we behoorlijk uniek in Apeldoorn. Onze gespecialiseerde en erkende hypotheekadviseur gaat graag vrijblijvend met u rond de tafel. Het grote voordeel voor u? Meestal moet u een hypotheek 'elders' regelen zoals bij een bank of een wat anonieme hypotheekketen. Maar...zij zijn niet de makelaar van de woning in kwestie zoals Reinders dat wel is. Koopt u deze woning of een andere via Reinders? Dan zijn alle ins & outs op hetzelfde kantoor ook bekend bij onze hypotheekadviseur. Bij wijze van spreken zitten de makelaar en hypotheekadviseur te werken in dezelfde ruimte. Dit voorkomt in ons hypotheekadvies allerlei mogelijke misverstanden die kunnen optreden als bijvoorbeeld een bank elders zich over uw hypotheekaanvraag buigt. En uiteraard: ons hypotheekadvies is gegarandeerd 100% onafhankelijk.

Wij hebben nog veel meer voor u 'in huis'

Wellicht las u deze brochure met interesse, maar laat u het in dit geval er liever bij. U gunt deze woning graag aan een ander of bent eigenlijk op zoek naar iets anders? Dan is het goed om te weten

dat Reinders Huizen en Hypotheken nog veel meer 'in huis' heeft voor u. We noemden het al; hypotheken. Maar ook schakelt u ons snel in als alerte aankoopmakelaar, actieve verkoopmakelaar, ondernemende adviseur bedrijfs onroerend goed of betrouwbare taxateur.

ONS TEAM VAN TOPPERS

055 - 5 555 555
info@reinders.eu
www.reindersmakelaars.nl



TEAM van Reinders



Met wie u ook contact heeft binnen Reinders: de omgang is altijd vriendelijk, vlot en 100% gericht op uw vragen en belangen. Ons team van toppers stelt zich hier graag kort aan u voor. Benieuwd? Op onze site www.makelaarinapeldoorn.nl leest u meer.

JEROEN REINDERS

Ik ben jouw NVM Makelaar & Taxateur OZ. Elke steen, woning, straat en wijk in Apeldoorn zegt mij wel iets. Met die kennis koop en verkoop ik voor jou snel & succesvol. Op social media ben ik super actief.

FRANK REINDERS

Een mensenmens ben ik. Hart op de tong, gastvrij en altijd belangstellend. Bij Reinders kom je eerst bij mij binnen. Daarna koppel ik je aan de specialist die jou van A tot Z begeleidt.

LOES VAN MOURIK

Als NVM Makelaar & Taxateur OZ, bij Reinders koester ik mijn specialisme: woningen in het hogere segment. Zowel in Apeldoorn als in het buitengebied.

CHÉRIËTTE WILMINK

Bij Reinders verzorg ik de managementondersteuning. Mijn uitdaging? Alle collega's op de achtergrond supporten. Met onderzoek, zaken uitpluizen en alles op tijd klaarleggen. Zodat zij kunnen shinen voor jouw woondroom!

EVELIEN TER WEEME

De binnendienst is mijn taak bij Reinders. Jouw verkoop of aankoop levert achter de schermen veel administratief werk op. Al die details regel ik tot in de kleinste details.

SYLVIA VONK

Als binnendienstmedewerker spring ik regelmatig bij voor onze makelaars. Zoals zaken met spoed regelen of problemen oplossen. Een soort vliegende keep op het kantoor van Reinders.

TOM KEMPERS

Voor jou start ik graag aankooptrajecten op. En begeleid die uiteraard tot een voor jou superieur succes! Mijn gouden tip? Koppel daar in één moeite door een hypotheek aan. Gewoon, onder hetzelfde dak bij Reinders.

MARLOES GOUDKUIL

Ik hou me bezig met alle werkzaamheden betreffende het bedrijfs onroerend goed (BOG) van Reinders. We doen alles, van kleine bedrijfspanden, winkels en loodsen tot en met grote zakelijke objecten. Hierbij ontzorgen we de klant van A tot Z. De factor sfeer en gezelligheid in mijn werk is voor mij heel belangrijk.

JOUKE HERINGA

Met plezier ben ik jouw erkend hypotheek adviseur en assistent-makelaar. Wel zo handig dat Reinders ook hypotheek biedt. Zo regel je al je zaken vertrouwd onder één dak, 100% onafhankelijk.

MERTEN JOLLY

Ik ben werkzaam in de buitendienst van Reinders en volg daarnaast de opleiding tot makelaar. De perfecte combinatie tussen theorie en praktijk. Ik ben de jongste nieuwkomer, maar al helemaal opgenomen in de warme Reinders familie. Binnen Reinders houd ik mij met veel bezig; verkoop, aankoop, sociale media en daarnaast ondersteun ik mijn collega's met werkzaamheden.

INTERESSE IN DIT PAND?



Neem vrijblijvend
contact met ons op!

Reinders Huizen en Hypotheken

Arnhemseweg 261

7333 NB Apeldoorn

055 - 5 555 555

info@reinders.eu

www.reindersmakelaars.nl



 **Reinders**

MAKELAAR EN HYPOTHEEKBEWIDDELAAR IN APELDOORN