

# TE KOOP



## Debussylaan 38, Apeldoorn

Vraagprijs € 375.000 k.k.

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

055-5785885  
[www.wensink.com](http://www.wensink.com)  
[info@Wensink.com](mailto:info@Wensink.com)

  
**WENSINK**  
makelaardij



## Kenmerken

Woonoppervlakte  
**88 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**178 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**311 m<sup>3</sup>**

Energie label  
**D**

## Omschrijving

Fijne gemoderniseerde tussenwoning met zonnige tuin, royale veranda, 2 badkamers en ruime garage in het geliefde Componistenkwartier.

Op een mooie, centrale plek in het gezellige Componistenkwartier staat deze onderhoudsvrije en gemoderniseerde tussenwoning. De woning heeft 3 slaapkamers, 2 badkamers en ligt op loopafstand van winkels, het Schubertplein en het Zuiderpark.

Via de entree kom je binnen in de hal, waar zich het toilet bevindt en de toegang tot de royale kelder. De kelder is functioneel en goed toegankelijk.

De woonkamer is licht en ruim en heeft een warme uitstraling dankzij de nette laminaatvloer. Vanuit de keuken, die is voorzien van diverse inbouwapparatuur, loop je zo de besloten achtertuin in. De tuin ligt op het zuiden, is onderhoudsvriendelijk aangelegd en beschikt over een ruime veranda waar je heerlijk van de zon kunt genieten.

Op de eerste verdieping bevinden zich twee ruime slaapkamers en de eerste badkamer, die compleet is uitgevoerd met een inloofdouche, ligbad en wastafel. Daarnaast is er een aparte wasruimte voor de wasmachine en droger.

Via een vaste trap bereik je de tweede verdieping. Hier vind je een ruime derde slaapkamer met een grote dakkapel en een dakraam. Op deze verdieping bevindt zich de tweede badkamer met douche, toilet en wastafel, ideaal voor gasten, een ouder kind of voor extra comfort.

Een groot pluspunt is de royale garage/berging, gebouwd in 2019 en voorzien van een elektrische roldeur.

Met het centrum van Apeldoorn, het NS-station en de A1 dichtbij woon je hier op een fijne en praktische locatie.



































# > Plattegrond

Ontdek de...

## Debussylaan 38 - Apeldoorn Begane Grond

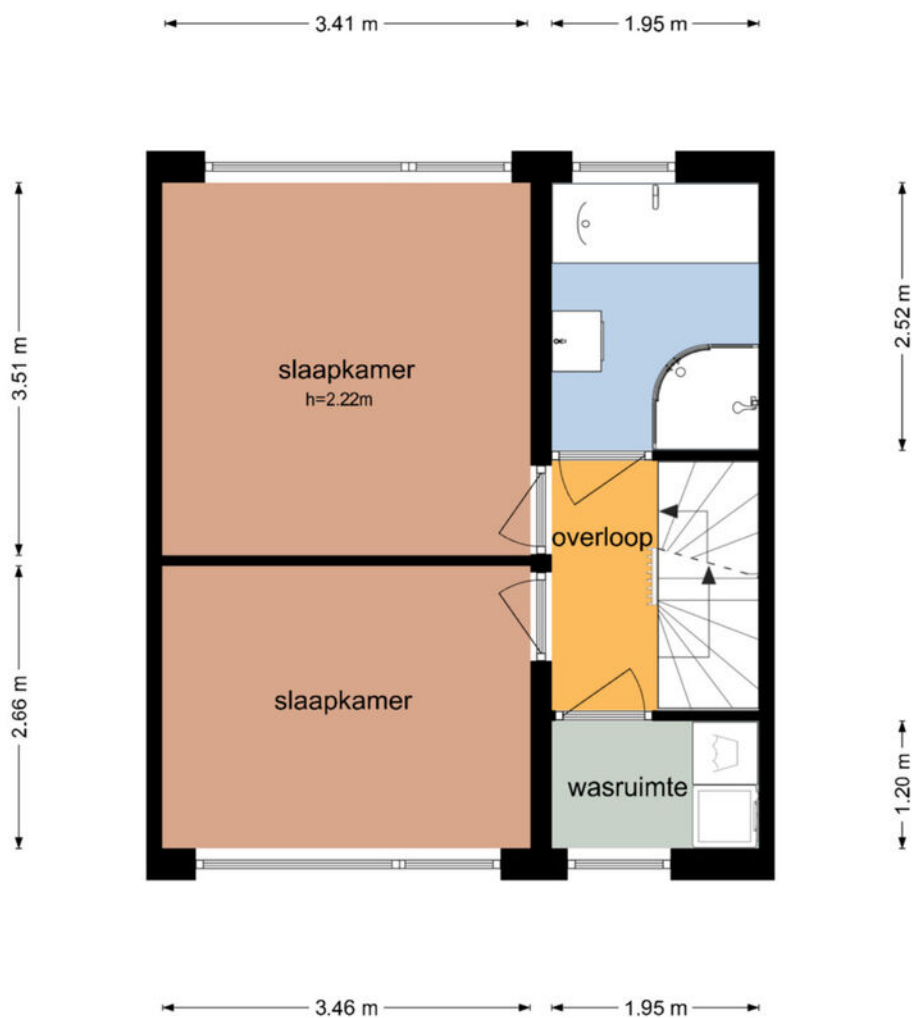


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

## > Plattegrond

Ontdek de...

### Debussylaan 38 - Apeldoorn Eerste Verdieping



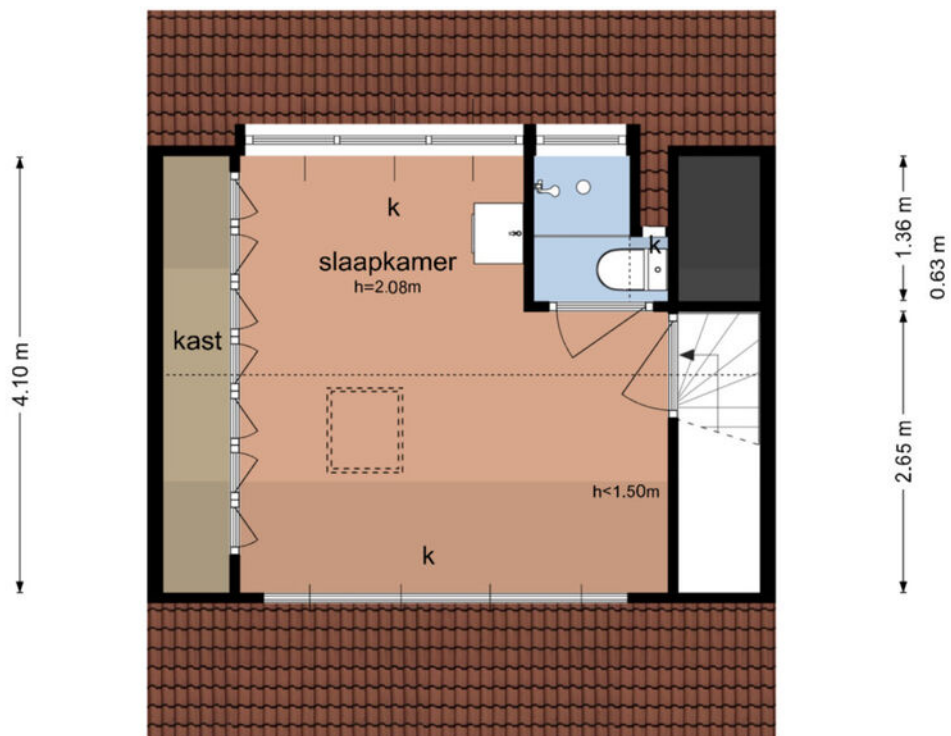
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# > Plattegrond

Ontdek de...

## Debussylaan 38 - Apeldoorn Tweede Verdieping

0.63 m ← 2.67 m → 0.90 m → 0.92 m →



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

# Plattegrond

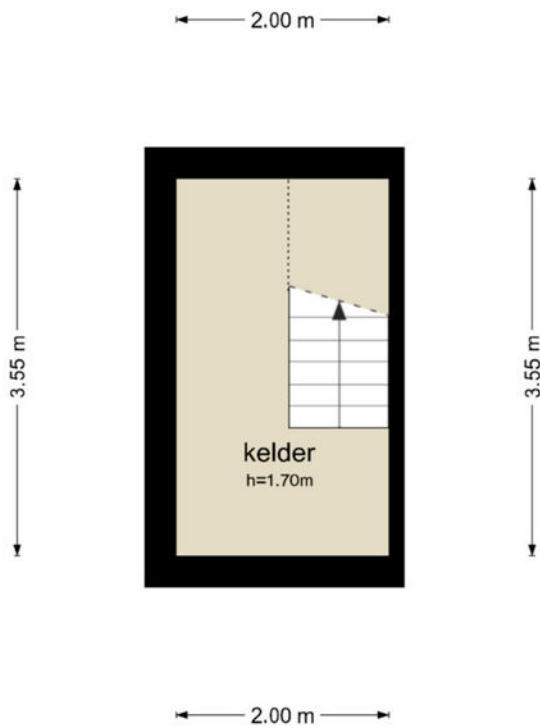
Ontdek de zolder



# > Plattegrond

Ontdek de...

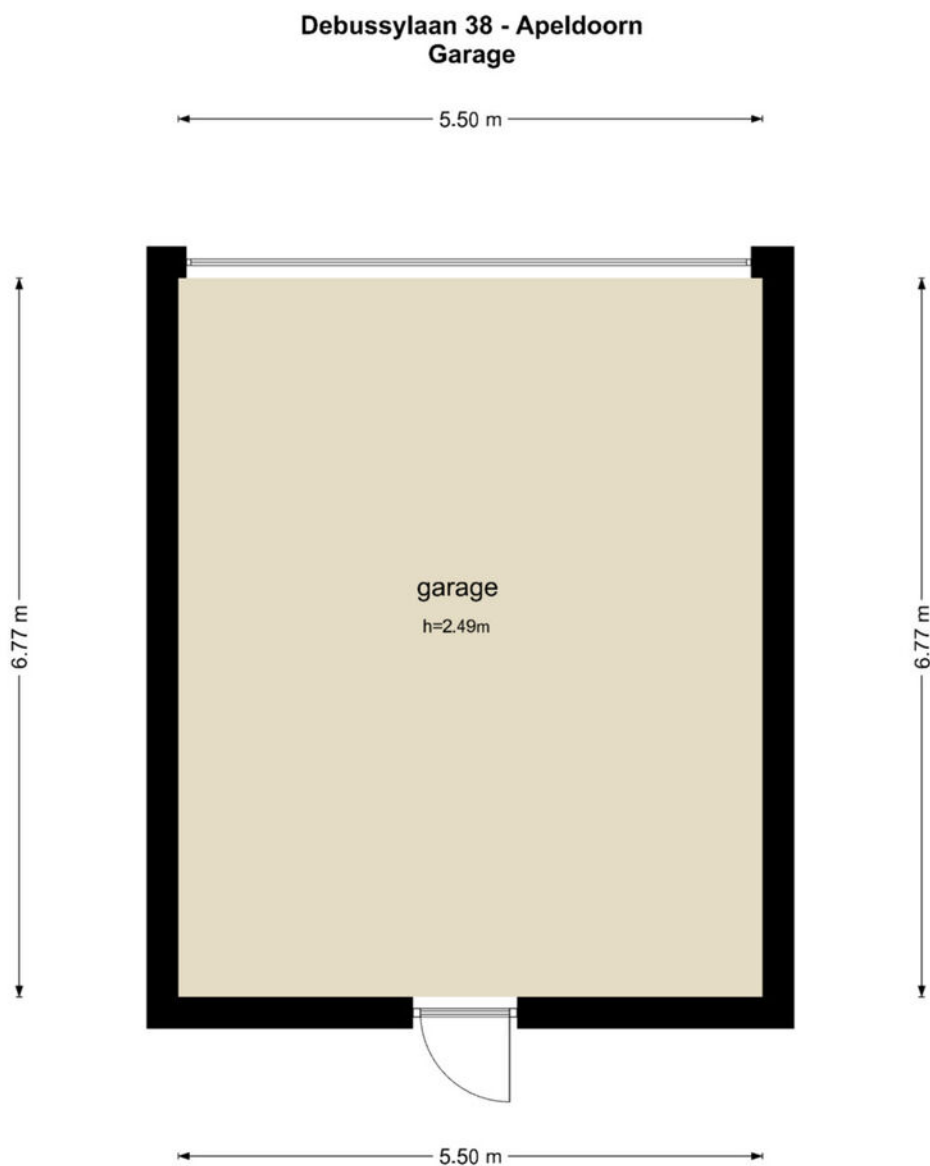
## Debussylaan 38 - Apeldoorn Kelder



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl

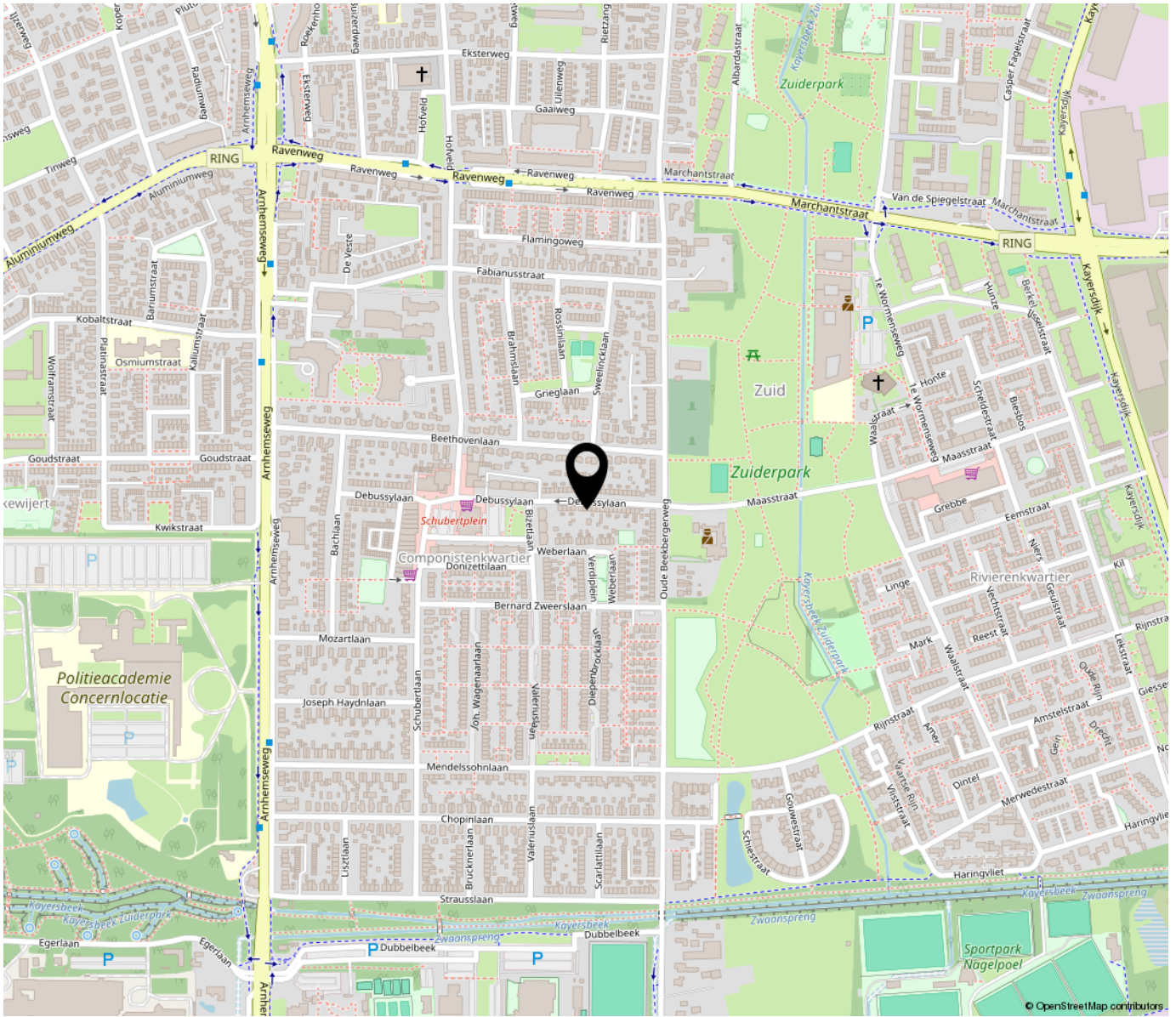
## > Plattegrond

Ontdek de...



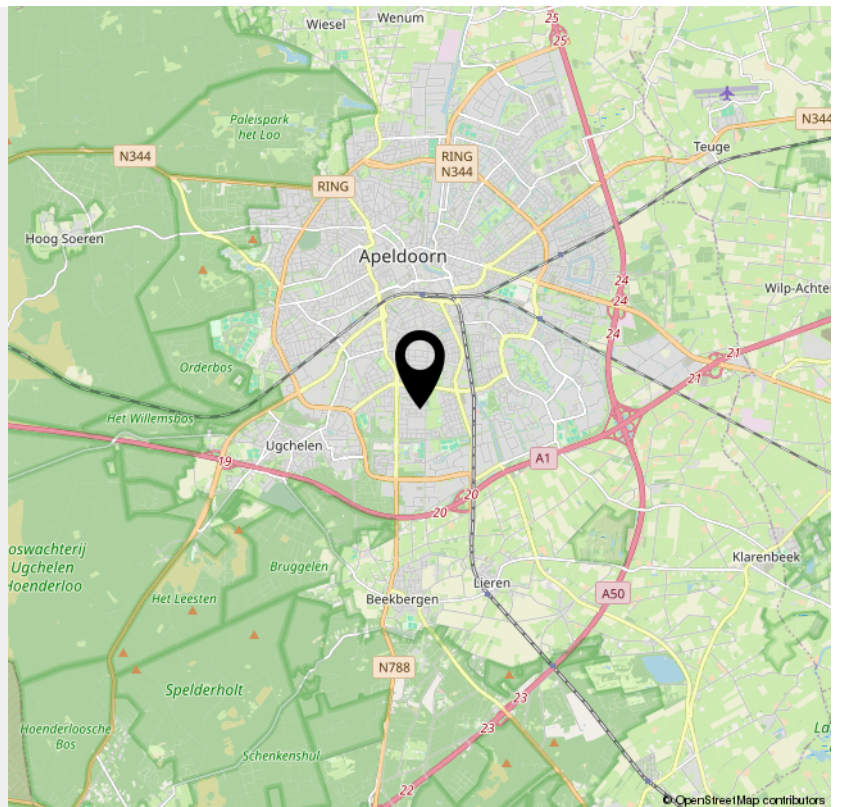
De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.  
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© www.objectenco.nl





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

Debusssyiaan 38 Apeldoorn



## > Lijst van zaken

|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Woning - Interieur</b>                       |               |          |              |     |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren              |               |          |              | X   |
| Allesbrander                                    |               |          |              | X   |
| Houtkachel                                      |               |          |              | X   |
| (Gas)kachels                                    |               |          |              | X   |
| Designradiator(en)                              |               |          |              | X   |
| Radiatorafwerking                               |               |          |              | X   |
| <b>Verlichting, te weten</b>                    |               |          |              |     |
| - inbouwspots/dimmers                           | X             |          |              |     |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers          |               |          |              | X   |
| - losse (hang)lampen                            | X             |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>(Losse)kasten, legplanken, te weten</b>      |               |          |              |     |
| -   |               |          |              | X   |
| -   |               |          |              | X   |
| <b>Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten</b> |               |          |              |     |
| - 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   |
| <b>Vloerdecoratie, te weten</b>            |               |          |              |     |
| - vloerbedekking                           |               |          |              | X   |
| - parketvloer                              |               |          |              | X   |
| - houten vloer(delen)                      |               |          |              | X   |
| - laminaat                                 | X             |          |              |     |
| - plavuizen                                |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Overig, te weten</b>                    |               |          |              |     |
| - spiegelwanden                            |               |          |              | X   |
| - schilderij ophangstelsel                 |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Keuken</b>                     |               |          |              |     |
| Keukenblok (met bovenkasten)               | X             |          |              |     |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten</b> |               |          |              |     |
| - 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   |
| <b>Keukenaccessoires, te weten</b>       |               |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Woning - Sanitair/sauna</b>           |               |          |              |     |
| Sauna met toebehoren                     |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
|  |               |          |              | X   |
| <b>Toilet met de volgende toebehoren</b> |               |          |              |     |
| - toilet                                 | X             |          |              |     |
| - toiletrolhouder                        | X             |          |              |     |
| - toiletborstel(houder)                  | X             |          |              |     |
| - fontein                                | X             |          |              |     |

## > Lijst van zaken

|  | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|--|---------------|----------|--------------|-----|
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Badkamer met de volgende toebehoren</b>                         |               |          |              |     |
| - 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   |
| <b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |               |          |              |     |
| 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   |
|  |               |          |              | X   |
| <b>Warmwatervoorziening, te weten</b>                                    |               |          |              |     |
| - CV-installatie   | X             |          |              |     |
| - boiler   | X             |          |              |     |
| - geiser   |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten</b> |               |          |              |     |
| -  |               |          |              | X   |
| -  |               |          |              | X   |
| <b>Tuin - Inrichting</b>   |               |          |              |     |

## > Lijst van zaken

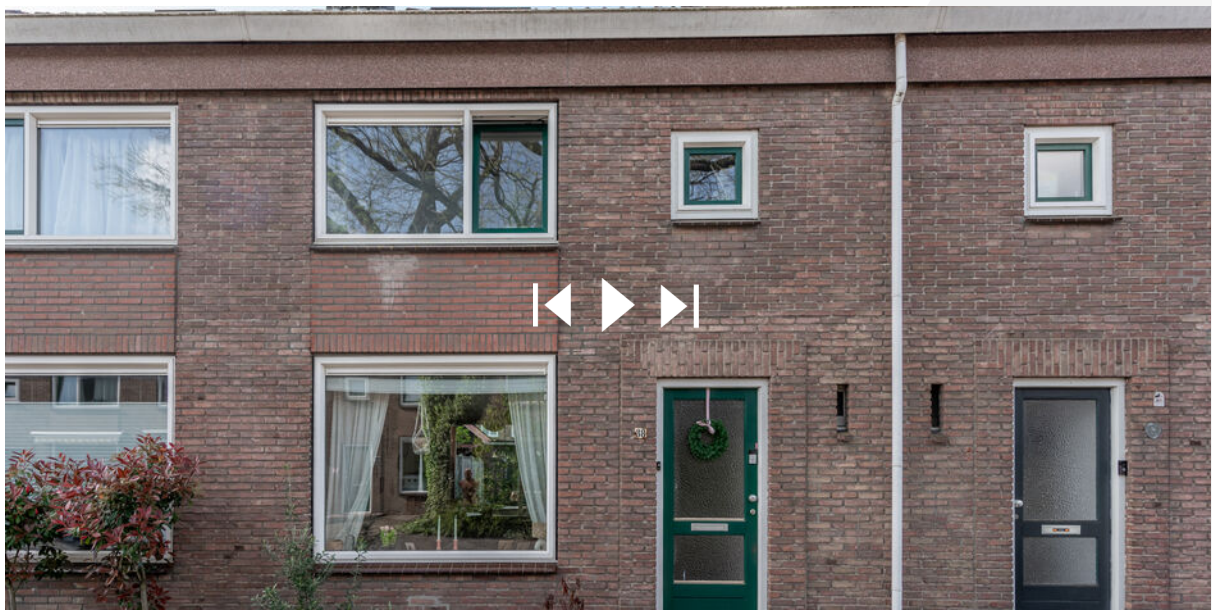
|   | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname | NVT |
|---|---------------|----------|--------------|-----|
| <b>Tuinaanleg/bestrating</b>                      |               |          |              | X   |
| <b>Beplanting</b>                                 |               |          |          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

> Bekijk deze  
woning online!

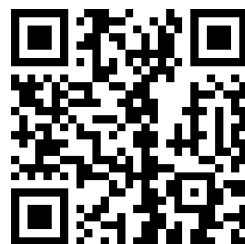
**debussylaan38.nl**



Debussylaan 38, Apeldoorn



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



# INTERESSE

in deze woning?



**Neem gerust contact met Karin op!**

Ik help je graag verder.

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

055-5785885  
[www.wensink.com](http://www.wensink.com)  
[info@Wensink.com](mailto: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 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.