

**TE KOOP**

# Kaninefatenlaan 22

Apeldoorn



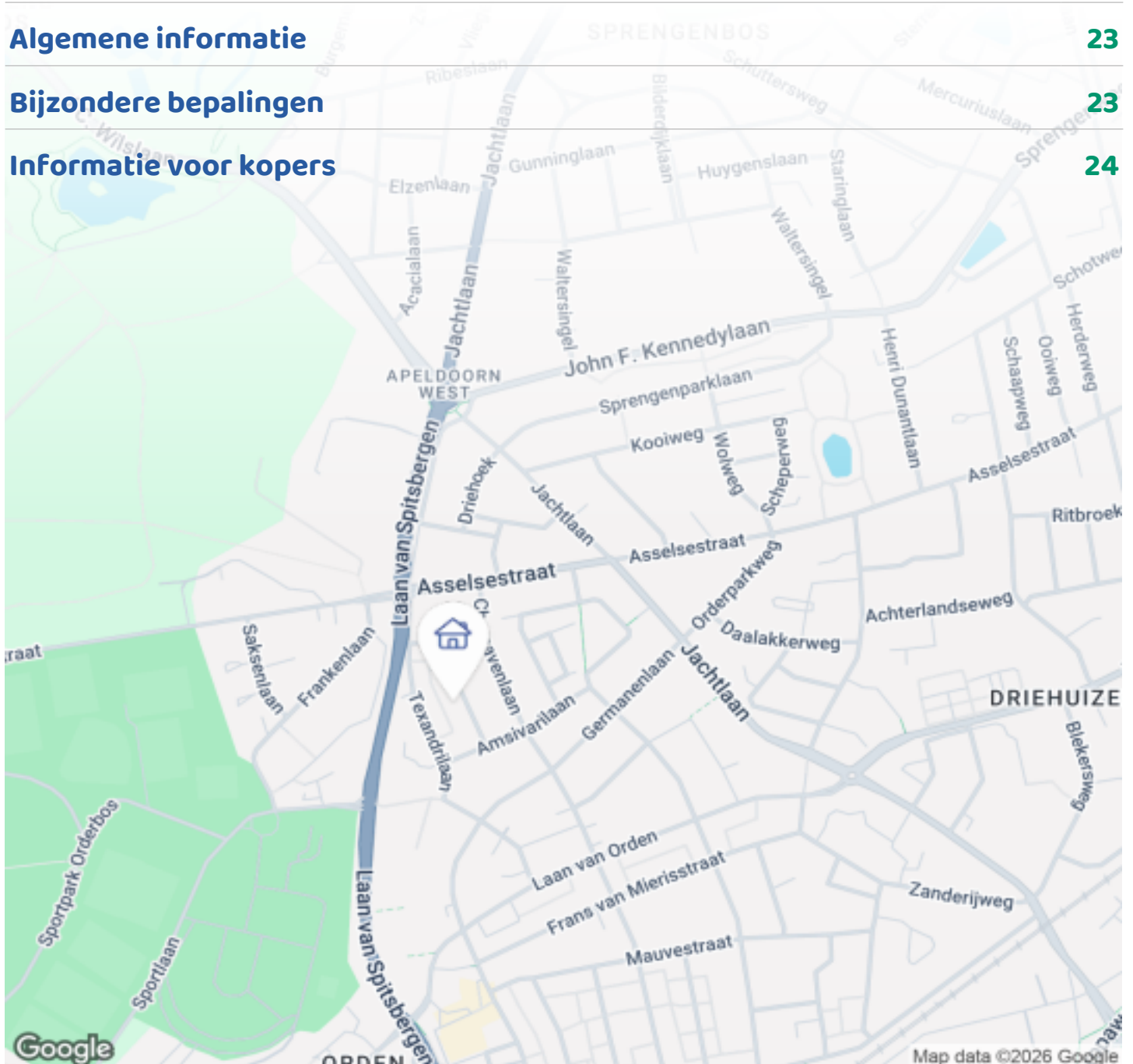
Vraagprijs

**€ 489.000**

kosten koper

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegrond	13
Kenmerken	17
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Kaninefatenlaan 22, Apeldoorn

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Sfeervol en compleet gemoderniseerd wonen op een toplocatie in Apeldoorn-West!

Aan een rustige, groene en kindvriendelijke laan in Apeldoorn-West staat deze schitterende half vrijstaande woning met stenen garage, ruime oprit en zonnige achtertuin op het zuidwesten. Medio 2025 is de woning volledig gerenoveerd en verduurzaamd (energielabel A) en van alle gemakken voorzien. De woning combineert sfeer, luxe, comfort en een verrassend ruime indeling met een ideale ligging nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen, park Berg en Bos en de uitgestrekte bossen van de Veluwe. Bovendien zijn het centrum van Apeldoorn, de Asselsestraat, het Ordenplein en de uitvalswegen A1 en A50 snel bereikbaar.

De Kaninefatenlaan kenmerkt zich door haar brede klinkerstraat, volwassen groen en karakteristieke woningen met rode bakstenen en dakpannen. Het betreft een straat waar alleen eenrichtingsverkeer



**Woningbrochure: Kaninefatenlaan 22, Apeldoorn**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

mogelijk is, waardoor er alleen bestemmingsverkeer is. Hier woont u in alle rust, maar toch centraal ten opzichte van alle dagelijkse voorzieningen.

## Indeling

Begane grond: Entree/hal met modern toilet, vernieuwde meterkast, trapopgang en praktische verdiepte provisie-/trapkast. De sfeervolle doorzonwoonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en voorzien van een moderne visgraat PVC-vloer. Via de dubbele openslaande deuren bereikt u de zonnige achtertuin op het zuidwesten. De luxe open keuken is compleet uitgevoerd en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een wijnklimaatkast, koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven en een moderne inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging.

Eerste verdieping: Overloop met vaste kast en vaste trap naar de tweede verdieping. Ook deze verdieping is voorzien van een moderne visgraat PVC-vloer. Drie fijne slaapkamers, waarvan de hoofdslaapkamer beschikt over een vaste kast. De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van twee vaste kasten en een balkon. De slaapkamer aan de achterzijde is de ideale plek voor een thuiswerkplek, kinderkamer of walk-in-closet. Alle kamers zijn uitgevoerd met vernieuwde kunststof kozijnen, triple glas en Trimless spots. De moderne badkamer beschikt over o.a een ruime inloofdouche met XXL showerselect Hansgrohe (bronze gold) regendoucheset, wastafelmeubel en mechanische ventilatie. Daarnaast is er een separaat tweede modern toilet aanwezig.

Tweede verdieping: De zolderverdieping is via een vaste trap bereikbaar (aangemerkt als overige inpandige ruimte vanwege de stahoogte). Deze verrassend ruime en multifunctionele verdieping, met 3 Velux dakramen, houten vloer, wasmachineaansluiting en opstelling van Intergas HRE-combiketel, leent zich uitstekend om te worden omgetoverd tot master bedroom of speelzolder. Door simpelweg een dakkapel bij te plaatsen, zal deze prachtige ruimte worden meegerekend bij de woonoppervlakte (huidige vloeroppervlakte bedraagt

ca. 30 m<sup>2</sup>)

## Buitenruimte

De woning beschikt over een voortuin, royale zijtuin en zonnige achtertuin op het zuidwesten. Dankzij het ruime perceel, van maar liefst 276 m<sup>2</sup>, is er volop ruimte om buiten te genieten. De stenen garage is voorzien van elektra en praktische vliering. Daarnaast biedt de zijtuin uitstekende mogelijkheden voor parkeren op eigen terrein met meerdere voertuigen.

## Bijzonderheden woning:

- \* Compleet (in 2025) gerenoveerde en verduurzaamde half vrijstaande woning, je kunt er direct in!
- \* Gelegen op geliefde locatie in Apeldoorn-West
- \* Zonnige tuin op het zuidwesten
- \* Stenen garage met elektra en vliering
- \* Ruim perceel van 276 m<sup>2</sup>
- \* Oprijlaan aan linkerzijde woning voor meerdere voertuigen
- \* Energielabel A!!!
- \* Luxe keuken met hoogwaardige inbouwapparatuur
- \* Moderne badkamer en twee moderne separate toiletten
- \* Woning is voorzien van nieuwe zwarte kunststof kozijnen met triple plus glas (2025)
- \* Zwart BUSCH JAEGER schakelmateriaal
- \* Dubbele openslaande tuindeuren
- \* Mechanische ventilatie

Kortom: een schitterende instapklare, sfeervolle gezinswoning op een fantastische locatie waar rust, ruimte en bereikbaarheid perfect samenkomen. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging en ervaar zelf de fijne sfeer en luxe van deze woning!

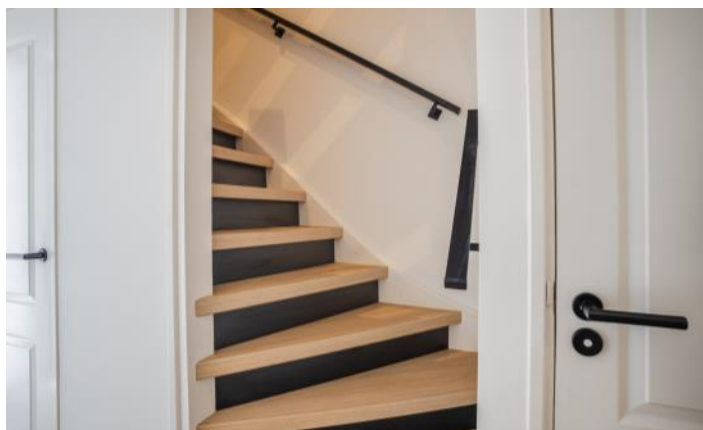
# FOTO'S



# FOTO'S



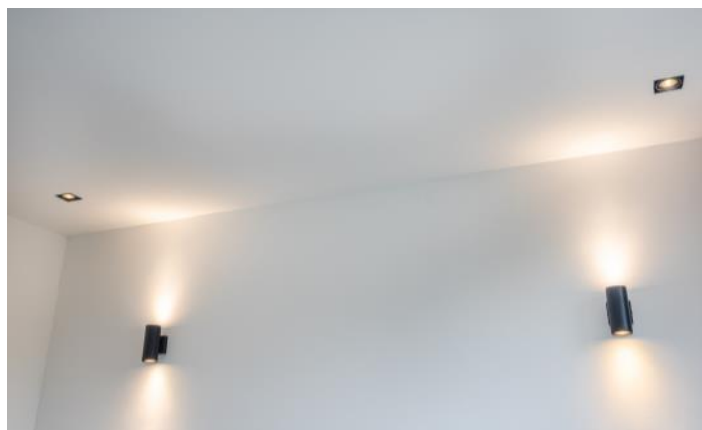
# FOTO'S



Woningbrochure: Kaninefatenlaan 22, Apeldoorn

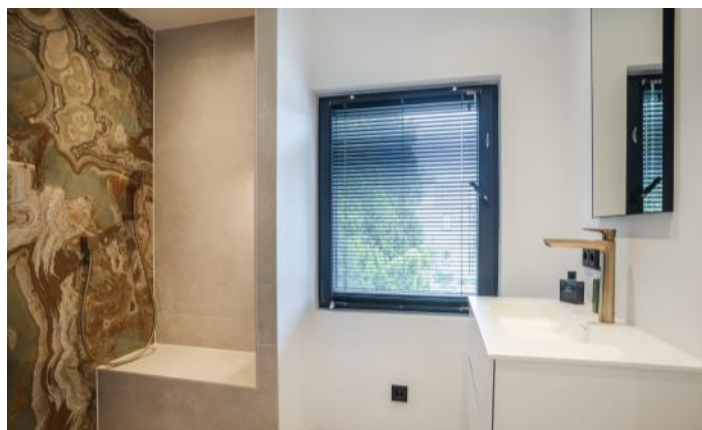
[www.makelaarsland.nl](http://www.makelaarsland.nl) | 088 200 2000 | [info@makelaarsland.nl](mailto:info@makelaarsland.nl)

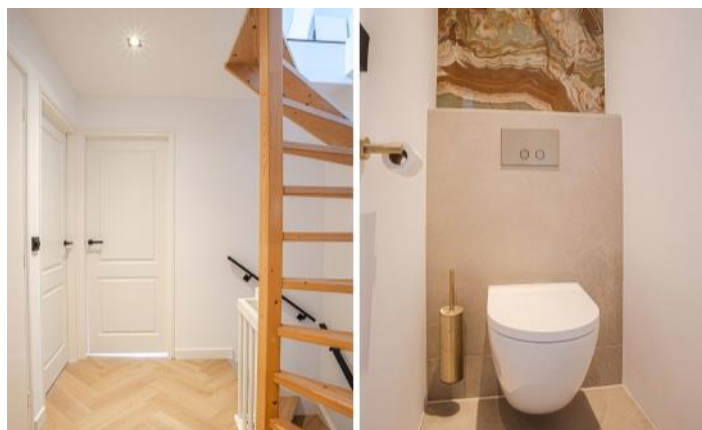
# FOTO'S



Woningbrochure: Kaninefatenlaan 22, Apeldoorn

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





# FOTO'S



Woningbrochure: Kaninefatenlaan 22, Apeldoorn

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

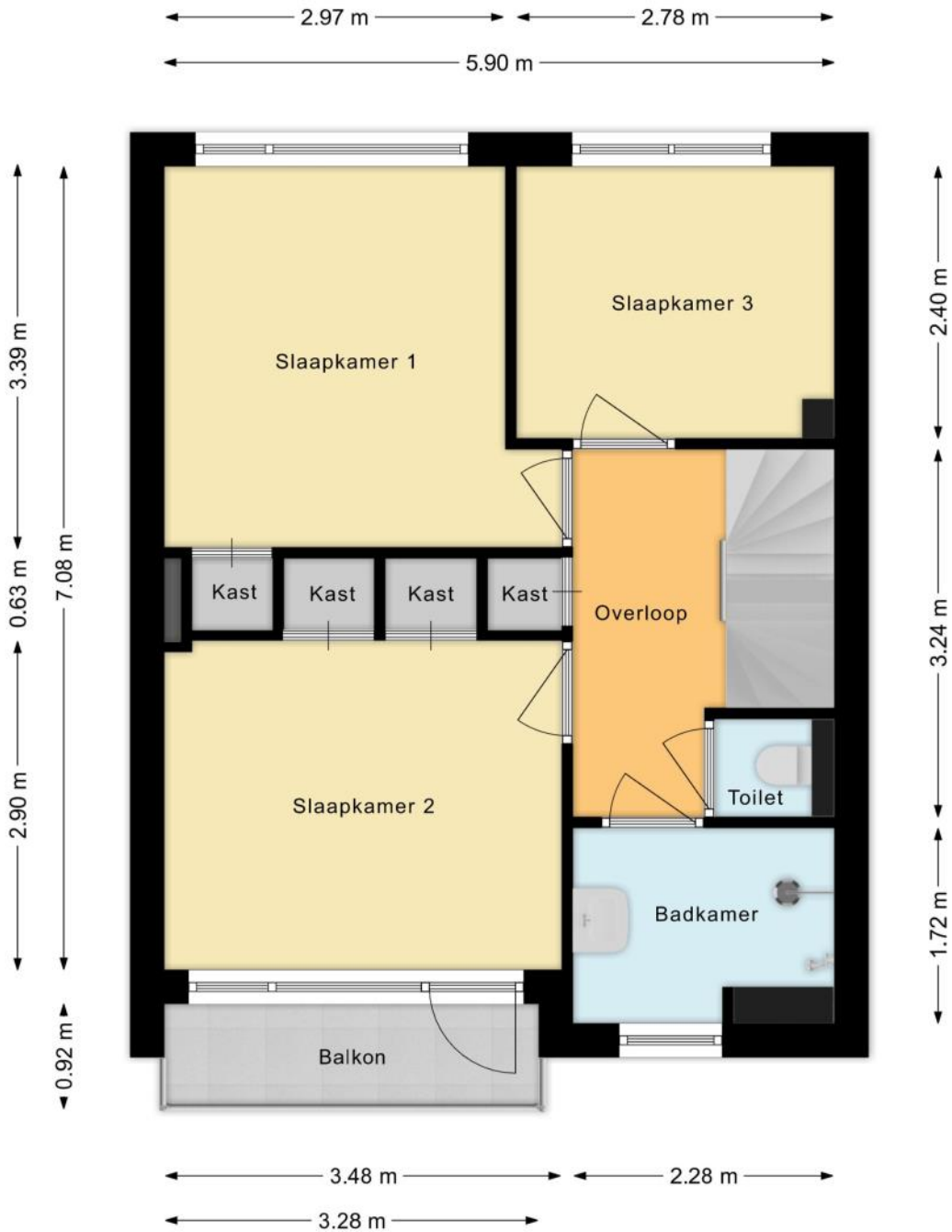
# FOTO'S



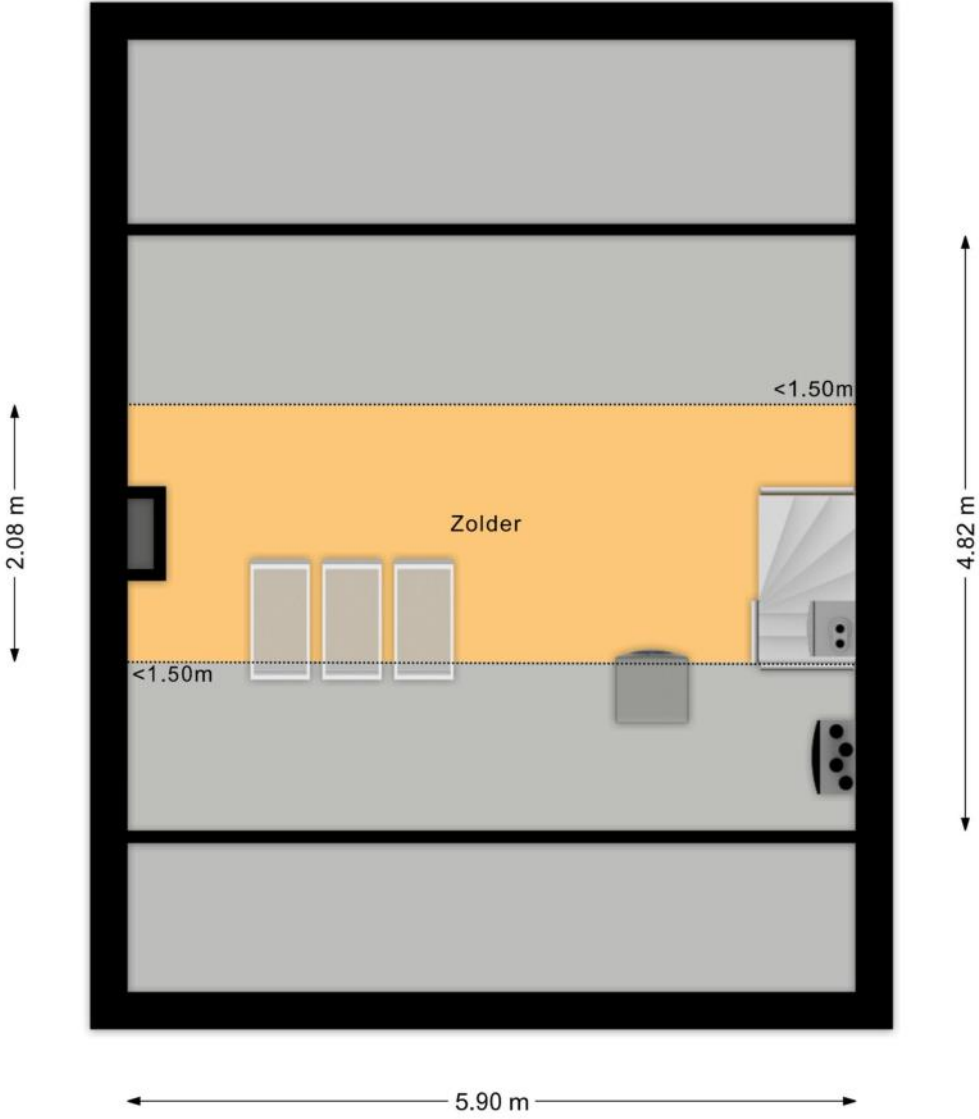
# PLATTEGROND



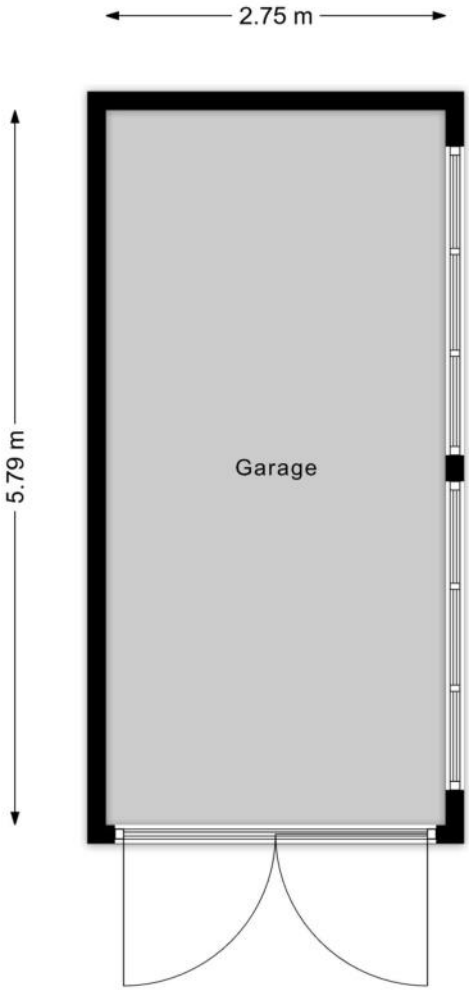
# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1958
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	276 m <sup>2</sup>
Inhoud	362 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	85 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	12 m <sup>2</sup>
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	16 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	<b>5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)</b>
Aantal badkamers	<b>1 badkamer en 2 aparte toiletten</b>
Badkamervoorzieningen	<b>Douche, wastafelmeubel</b>
Aantal woonlagen	<b>3 woonlagen</b>
Voorzieningen	<b>Mechanische ventilatie, TV kabel, Dakraam, Glasvezel kabel</b>

## Energie

Energielabel	<b>A</b>
Isolatie	<b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Driedubbel glas</b>
Verwarming	<b>Cv-ketel</b>
Warm water	<b>Cv-ketel</b>
Merk/type cv-ketel	<b>Intergas Kombi Kompakt HRE 36/30A</b>
Bouwjaar cv-ketel	<b>2021</b>
Eigendom cv-ketel	<b>Eigendom</b>

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	<b>Aan rustige weg, In woonwijk</b>
Tuin	<b>Achtertuint, Voortuin, Zijtuin</b>
Achtertuint	<b>139 m<sup>2</sup> (15m diep en 9,2m breed)</b>
Ligging tuin	<b>Gelegen op het zuidwesten</b>

# KENMERKEN

## Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra, Vliering

## Parkeergelegenheid

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

## Kadastrale gegevens

### Apeldoorn V 2551

Oppervlakte	276 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Dakbeschot woning en garage

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

> Gebruikelijke bij rijwoningen

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Rookmelder	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer			●
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer			●
Vitrages overig			●
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting			●
Wastafelaccessoires	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel		●	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

## Overige zaken

Gordijnen, plissés en wandlampen binnen zijn begin 2026 aangeschaft. Graag een passend bod voor de overname.



*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	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Sectie V	<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>
—	Voorlopige kadastrale grens	Perceel 2551	
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		
<p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 april 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>			

# ALGEMENE INFORMATIE

## Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

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

## Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

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

## Jouw eigen woning verkopen?

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

## Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

## Asbestclausule

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

## Gratis hypotheekgesprek

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

[makelaarsland.nl/hypotheekgesprek](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.