

TE KOOP

Texandriiaan 43

Apeldoorn



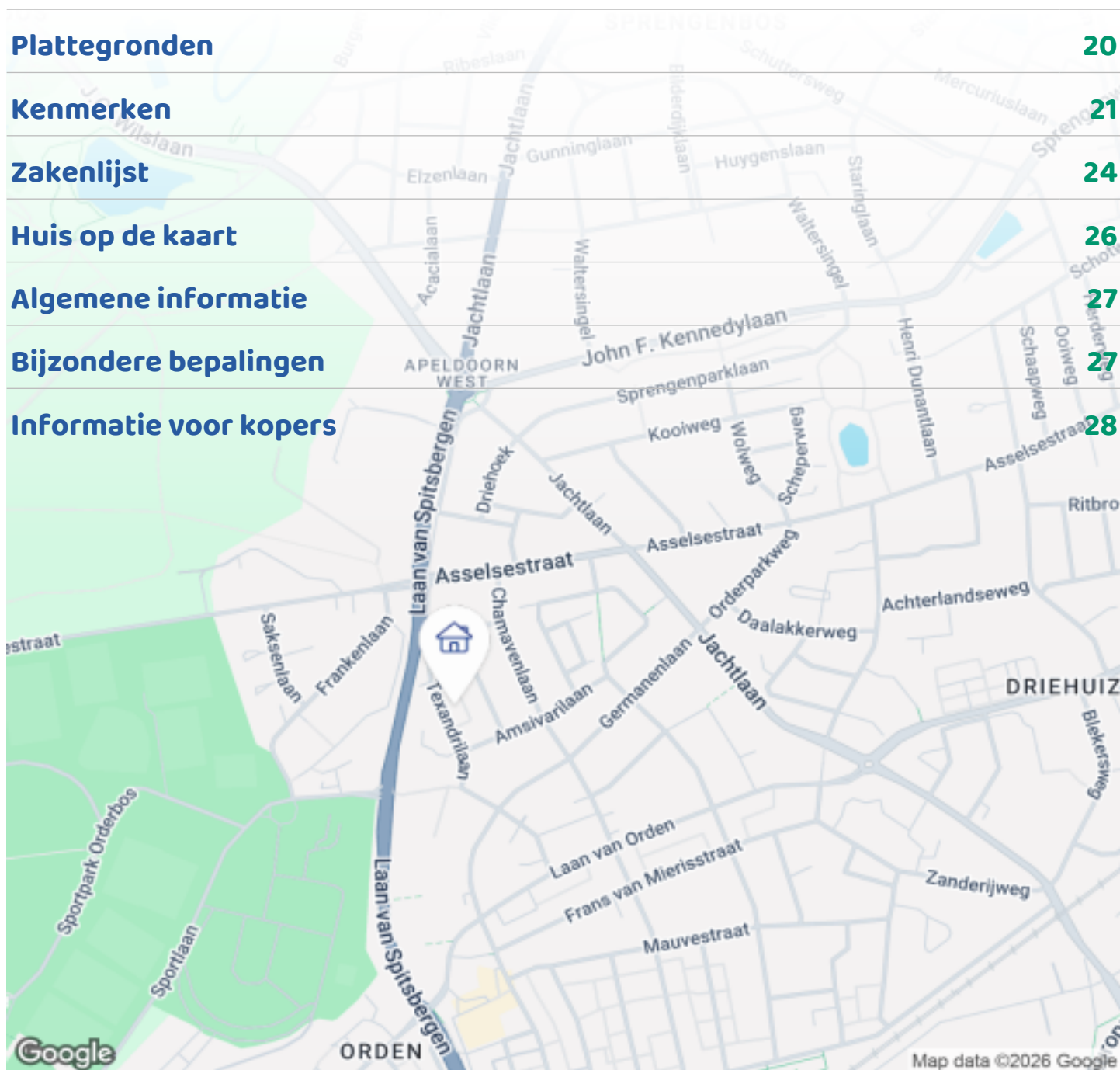
Vraagprijs

€ 400.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

| | |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3 |
| Foto's | 5 |
| Plattegronden | 16 |
| Plattegronden | 17 |
| Plattegronden | 18 |
| Plattegronden | 19 |
| Plattegronden | 20 |
| Kenmerken | 21 |
| Zakenlijst | 24 |
| Huis op de kaart | 26 |
| Algemene informatie | 27 |
| Bijzondere bepalingen | 27 |
| Informatie voor kopers | 28 |



Woningbrochure: Texandrielaan 43, Apeldoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Wonen in het groene en geliefde Apeldoorn-West? Dan is deze verrassend ruime en goed onderhouden tussenwoning aan de Texandrilaan 43 absoluut een bezichtiging waard. Met maar liefst 4 slaapkamers, een diepe achtertuin, een unieke loftachtige zolderverdieping en een uitstekende ligging nabij alle voorzieningen is dit een heerlijke gezinswoning waar je je direct thuis zult voelen.

De woning ligt in een rustige en groene woonomgeving, vlak bij winkelcentrum Ordenplein, scholen, openbaar vervoer en diverse sportverenigingen in het Orderbos. Ook Paleis Het Loo, de Apenheul, Julianatoren en de uitvalswegen A1 en A50 bevinden zich op korte afstand. Aan de voorzijde kijk je vrij weg over hoge groene bomen richting Park Berg & Bos, wat zorgt voor een gevoel van rust en ruimte.

Via de entree kom je in de hal met modern toilet, meterkast en handige kelderkast. De lichte woonkamer



Woningbrochure: Texandrilaan 43, Apeldoorn

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

heeft een sfeervolle gashaard, een houten vloer en een schuifpui naar de achtertuin, waardoor binnen en buiten mooi in elkaar overlopen. De dichte keuken is verzorgd uitgevoerd en de afgelopen jaren deels vernieuwd, met onder andere een nieuwe vaatwasser, combi-oven, koelkast, afzuigkap, werkblad én een Quooker. Vanuit de keuken is eveneens toegang tot de tuin.

Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers, allemaal voorzien van vaste kasten. De grootste slaapkamer beschikt over een balkon met schuifpui naar buiten. De badkamer is compleet ingericht met douche, wastafelmeubel, designradiator en tweede toilet.

De tweede verdieping is werkelijk een unieke toevoeging aan de woning. Dit is geen standaard zolder, maar een volwaardige loftachtige verdieping met veel licht en verrassend veel mogelijkheden. Dankzij de brede dakkapel is hier een royale 4e slaapkamer gerealiseerd met vaste kastruimte, een wastafel, diep ligbad en derde toilet. Daarnaast beschikt deze verdieping over een werkplek, bergruimte en aansluitingen voor wasapparatuur. Het geïsoleerde dak en de slimme indeling maken deze ruimte ideaal als master bedroom, studio of thuiswerkplek.

De woning is grotendeels voorzien van kunststof kozijnen met triple glas; waar geen triple glas aanwezig is, is de woning voorzien van dubbel glas. Daarnaast zijn vloer en dak geïsoleerd, wat zorgt voor extra comfort en lagere energielasten. De woning beschikt over energielabel B.

De verzorgde achtertuin op het oosten is heerlijk diep en biedt volop mogelijkheden. Op het terras direct achter het huis geniet je in de ochtend van de zon en een rustig begin van de dag. In de zonnige voortuin is het juist in de middag heerlijk vertoeven; een fijne extra plek om buiten te zitten. Achterin de tuin bevinden zich een stenen berging met elektra en vliering en een extra houten tuinhuisje, eveneens voorzien van elektra.

Kortom: een ruime, sfeervolle woning op een toplocatie in Apeldoorn-West, met veel licht, ruimte en volop mogelijkheden voor gezinnen of thuiswerkers.

Bijzonderheden:

- * Goed onderhouden tussenwoning
- * 4 slaapkamers met vaste kasten
- * Unieke loftachtige zolderverdieping
- * Vrij uitzicht richting Park Berg & Bos
- * Diepe achtertuin op het oosten
- * Gelegen in geliefd Apeldoorn-West
- * Grotendeels kunststof kozijnen met triple glas
- * Energielabel B



FOTO'S

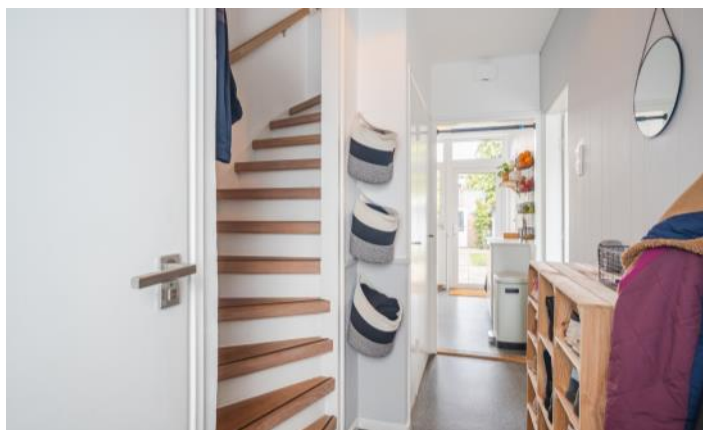


Woningbrochure: Texandriiaan 43, Apeldoorn

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl



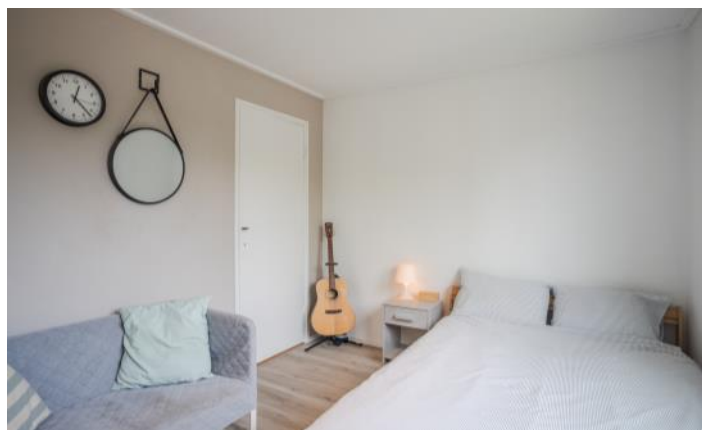
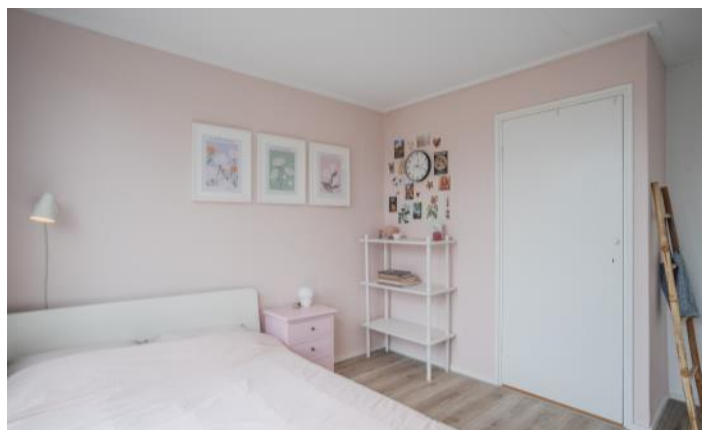
FOTO'S

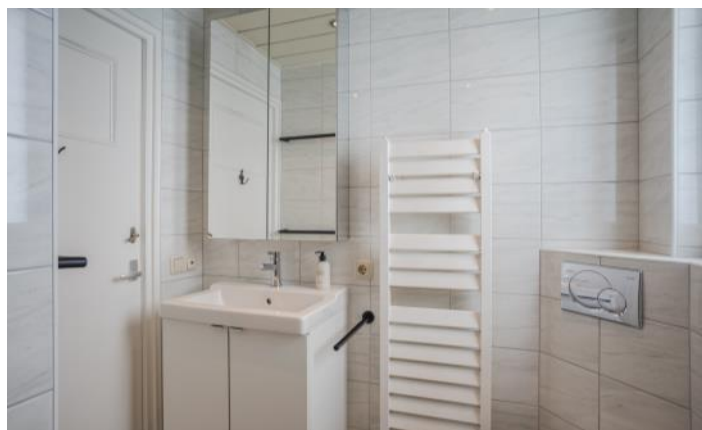
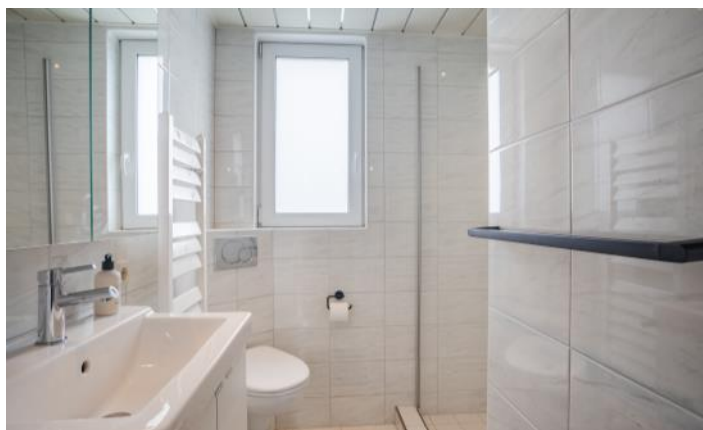
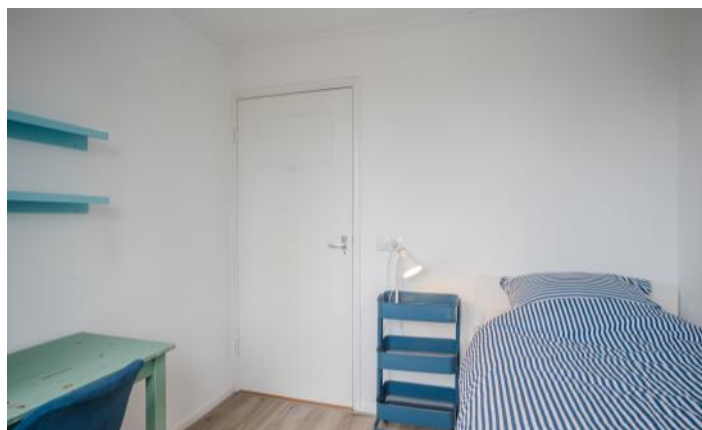


Woningbrochure: Texandriiaan 43, Apeldoorn

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl





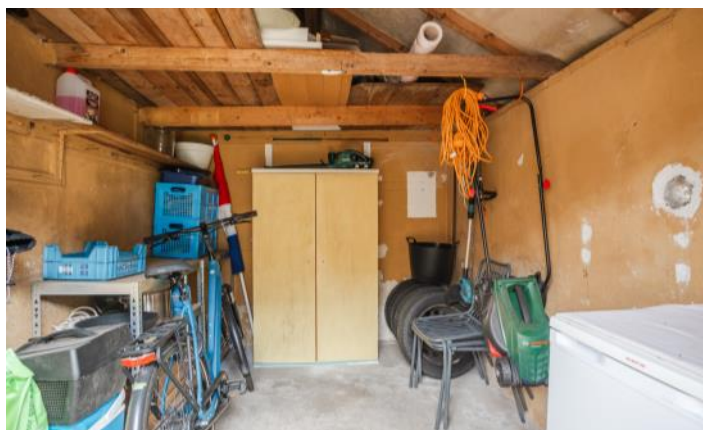
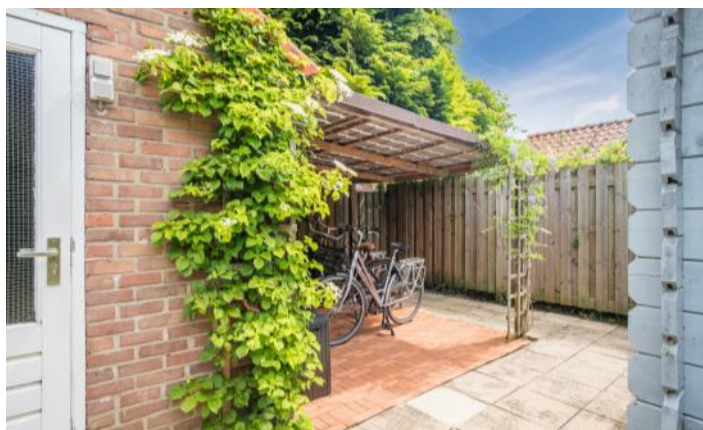


FOTO'S











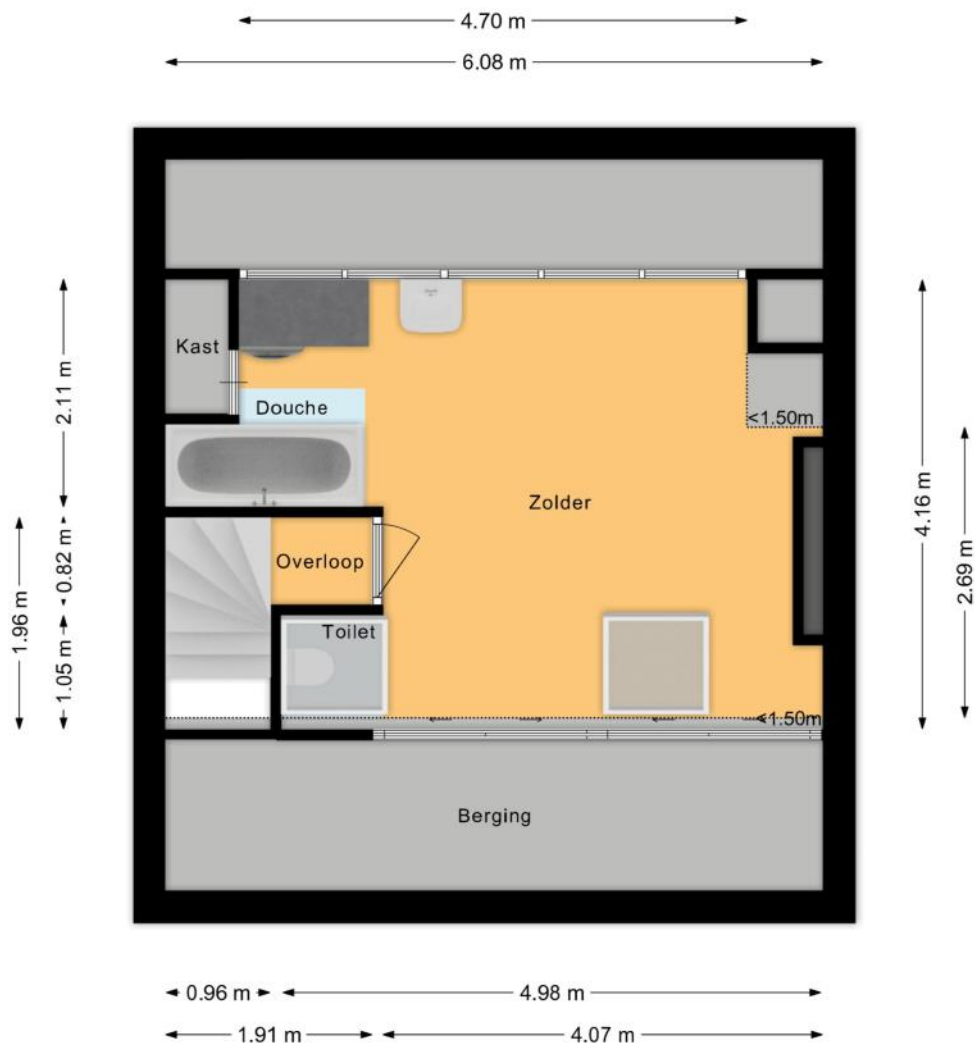
PLATTEGRONDEN



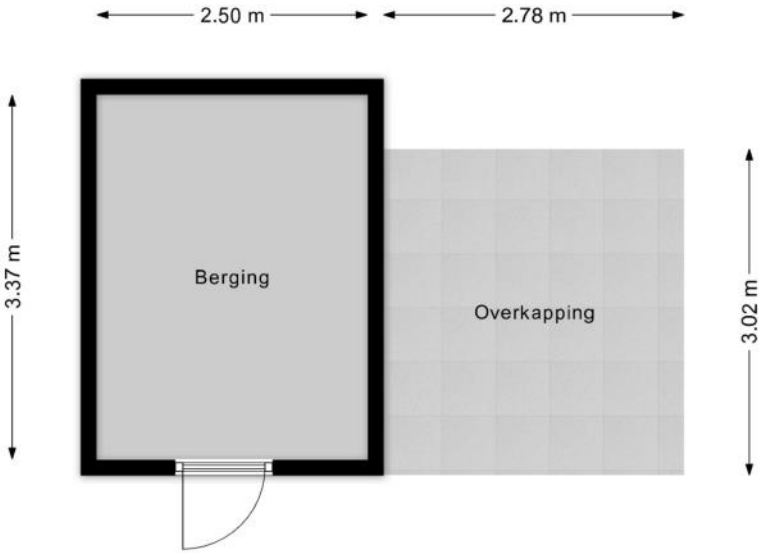
PLATTEGRONDEN



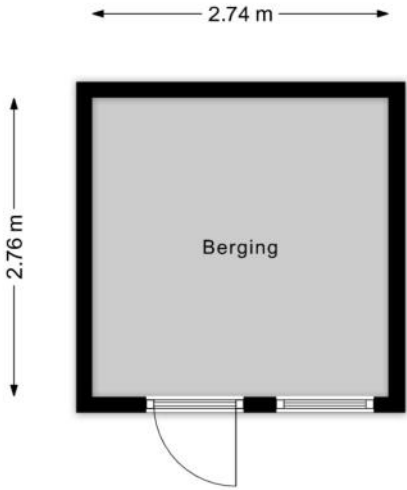
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

| | |
|----------------|-------------------------------|
| Soort woonhuis | Eengezinswoning, Tussenwoning |
| Bouwworm | Bestaande bouw |
| Bouwjaar | 1957 |
| Soort dak | Zadeldak |
| Materiaal dak | Pannen |

Oppervlakten en inhoud

| | |
|--------------------|--------------------|
| Perceeloppervlakte | 206 m ² |
| Inhoud | 351 m ³ |

Gebruiksoppervlakten *

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 107 m ² |
| Gebouwgebonden buitenruimte | 4 m ² |

* 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 | 2 badkamers en 1 apart toilet |
| Badkamervoorzieningen | Ligbad, 2 toiletten, douche, wastafel, wastafelmeubel |
| Aantal woonlagen | 3 woonlagen |
| Voorzieningen | TV kabel, Schuifpui, Dakraam, Glasvezel kabel |

Energie

| | |
|--------------------|---|
| Energielabel | B |
| Isolatie | Dakisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Driedubbel glas |
| Verwarming | Cv-ketel, Gashaard |
| Warm water | Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom |
| Merk/type cv-ketel | Nefit Trendline |
| Bouwjaar cv-ketel | 2019 |
| Eigendom cv-ketel | Eigendom |

Buitenruimte/omgeving

| | |
|------------------|---|
| Ligging | Aan rustige weg, In woonwijk |
| Tuin | Achtertuintuin, Voortuin |
| Achtertuintuin | 104 m² (16,2m diep en 6,4m breed) |
| Ligging tuin | Gelegen op het oosten, bereikbaar via achterom |
| Balkon/Dakterras | Balkon aanwezig |

KENMERKEN

Bergruimte

| | |
|----------------|------------------------------------|
| Schuur/berging | Vrijstaand steen |
| Voorzieningen | Voorzien van elektra, Met vliering |

Parkeergelegenheid

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Soort parkeergelegenheid | Openbaar parkeren |
|--------------------------|-------------------|

Kadastrale gegevens

Apeldoorn V 2541

| | |
|-------------------|--------------------|
| Oppervlakte | 206 m ² |
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |

Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.

> Dakbeschot schuur

Dak woning is gesaneerd en nieuwe geïsoleerde dakplaten

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

> Gebruikelijke bepalingen rijwoning

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|----------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Losse potten/planten | | ● | |
| Tuinhuisje/broeikas | ● | | |
| Buitenverlichting | ● | | |
| Vlaggenmast/vlaggenstokhouder | ● | | |
| Rookmelder | ● | | |
| Zonwering buiten voor | ● | | |
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.) | ● | | |
| Gordijnrails | ● | | |
| Gordijnen woonkamer | | | ● |
| Gordijnen overig | | | ● |
| Laminaat | ● | | |
| Parket | ● | | |
| Boiler | ● | | |
| Close-in boiler | ● | | |
| Kachels | ● | | |
| (Klok)thermostaat | ● | | |
| Fornuis | ● | | |
| Kookplaat | ● | | |
| Koelkast | ● | | |
| Oven | ● | | |
| (combi)Magnetron | ● | | |
| Afzuigkap | ● | | |
| Vrieskast | | ● | |
| Vaatwasser | ● | | |
| Quooker | ● | | |
| Overige inbouwapparatuur | ● | | |

ZAKENLIJST

| | Blijft achter | Gaat mee | Ter overname |
|---|------------------|-------------|-----------------|
| Binnenverlichting | | ● | |
| Losse kasten | | ● | |
| Boeken-, legplanken | ● | | |
| Wastafelaccessoires | ● | | |
| Toiletaccessoires | ● | | |
| Badkameraccessoires | ● | | |
| Houten vloer(delen) | ● | | |
| Keukenblok (met bovenkasten) | ● | | |
| Koffiezetapparaat | | ● | |
| Wastafelmeubel | ● | | |
| Brievenbus | ● | | |
| (Voordeur)bel | ● | | |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ● | | |
| CV met toebehoren | ● | | |

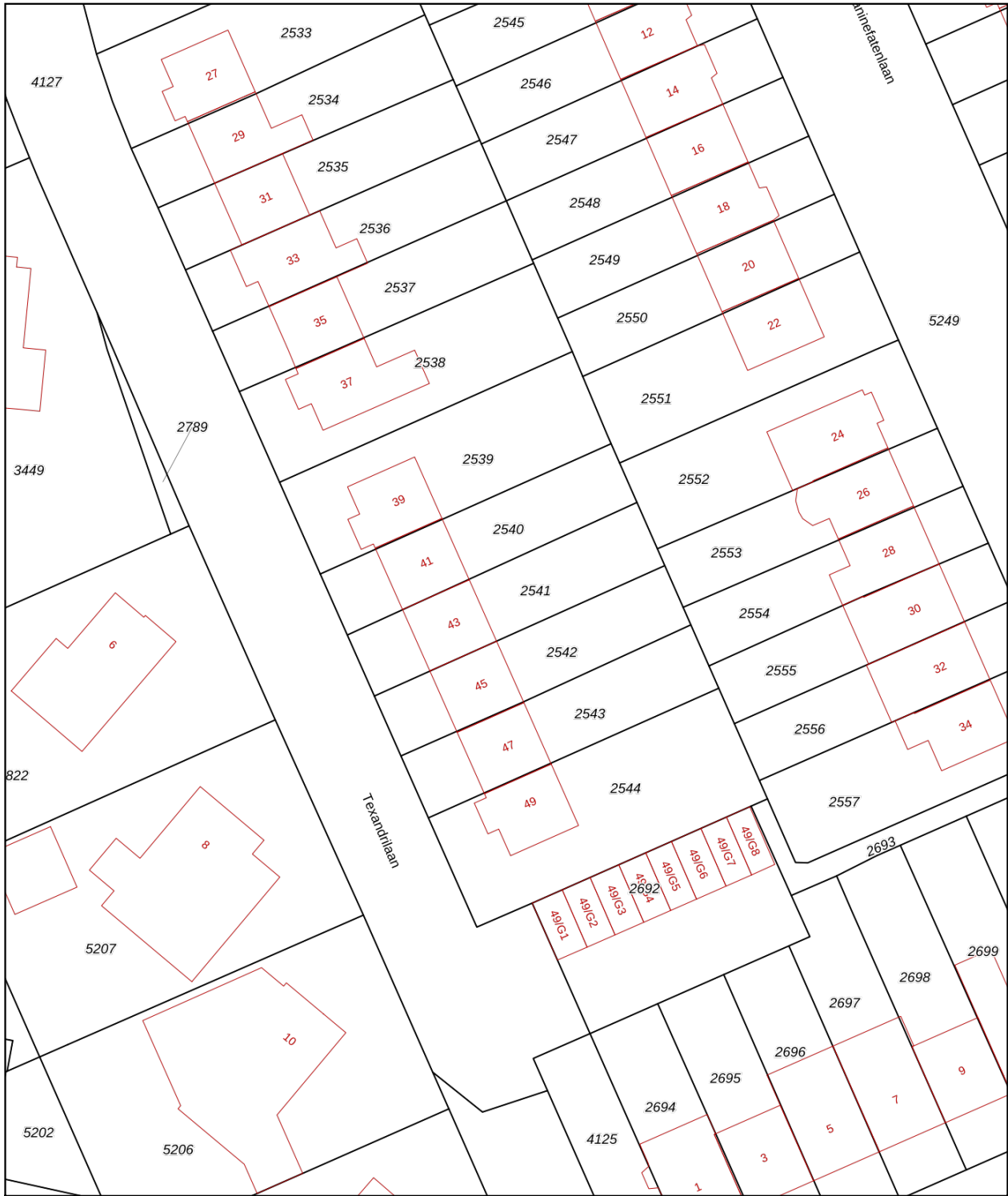


Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



| | | |
|--|--|--|
| <p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p><small>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 15 mei 2026 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</small></p> | <p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Apeldoorn</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 2541</p> <p><small>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.</small></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.

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.