

**TE KOOP**

# **Adelaarslaan 49**

Apeldoorn



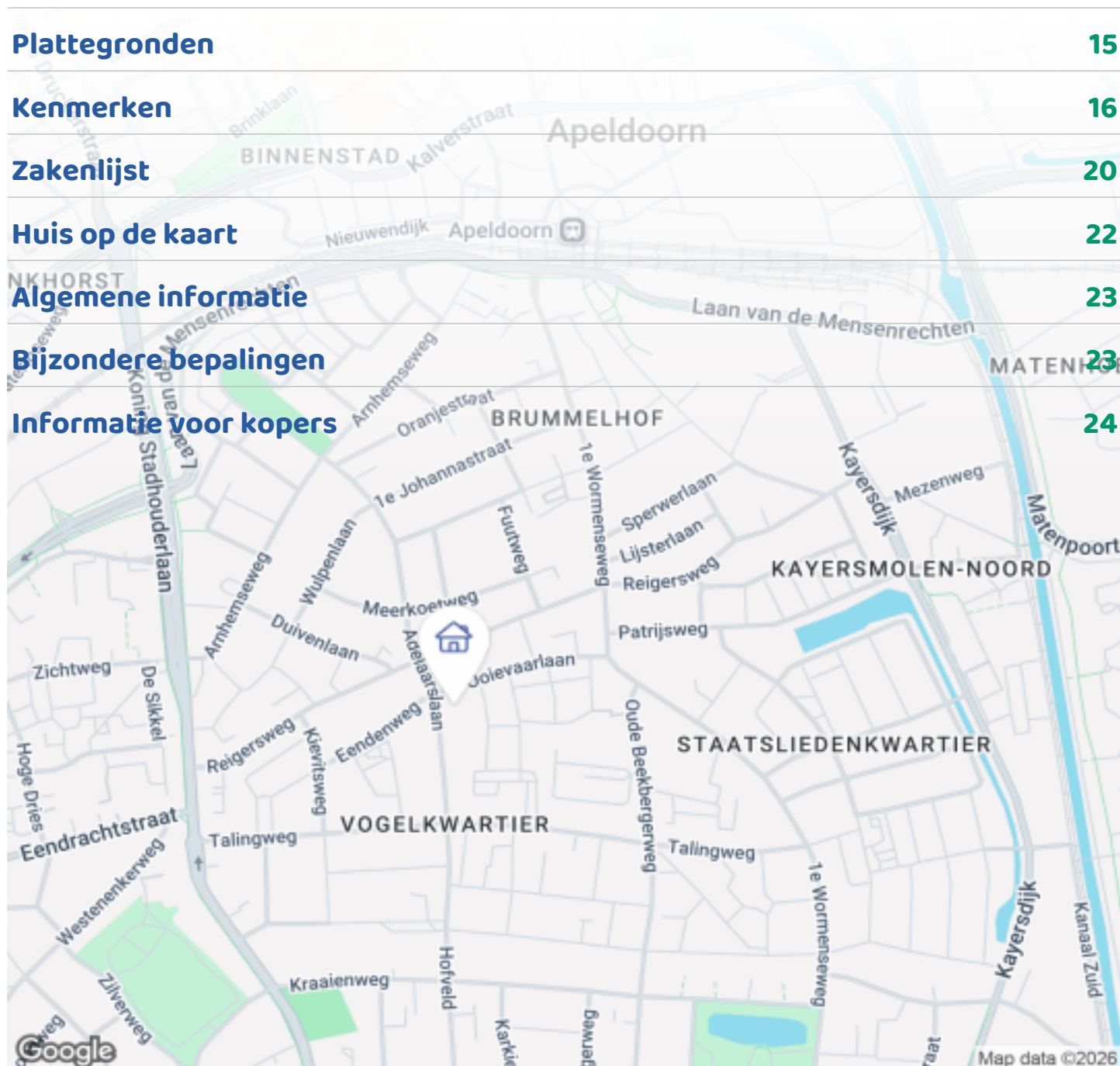
**Vraagprijs**

**€ 659.000**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	11
Plattegronden	12
Plattegronden	13
Plattegronden	14
Plattegronden	15
Kenmerken	16
Zakenlijst	20
Huis op de kaart	22
Algemene informatie	23
Bijzondere bepalingen	23
Informatie voor kopers	24



Woningbrochure: Adelaarslaan 49, Apeldoorn

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Verrassend ruime vrijstaande woning met royale garage, privacy en prachtige groene ligging.

Bent u op zoek naar een verrassend ruime vrijstaande woning met veel privacy, een royale garage, een sfeervolle terrasoverkapping én volop mogelijkheden? Dan is deze charmante woning aan de Adelaarslaan absoluut een bezichtiging waard.

Deze vrijstaande woning uit 1964 staat op een ruim perceel van 498 m<sup>2</sup> en biedt circa 109 m<sup>2</sup> woonoppervlakte, een grote vrijstaande garage met verdieping én een zonnige, groene tuin rondom de woning. De woning ligt prettig terug van de weg, waardoor u geniet van extra rust, privacy en volop parkeergelegenheid op eigen terrein voor meerdere auto's. Een luxe die in het dagelijks leven bijzonder prettig is.

Achter de karaktervolle uitstraling schuilt een comfortabel familiehuis dat in de afgelopen jaren



**Woningbrochure: Adelaarslaan 49, Apeldoorn**

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

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

grotendeels is gemoderniseerd en goed is geïsoleerd. De woning beschikt over energielabel C, dak- en muurisolatie, HR-glas en zonnepanelen, wat bijdraagt aan comfortabel en energiezuinig wonen.

Indeling:

Begane grond:

Bij binnenkomst ervaart u direct de warme en uitnodigende sfeer van de woning. De lichte hal biedt toegang tot het toilet, de trap naar boven, een multifunctionele extra kamer, de keuken en de woonkamer. De sfeervolle woonkamer is heerlijk licht en voorzien van een gezellige gashaard.

De keuken beschikt over diverse inbouwapparatuur en geeft toegang tot de praktische kelder op stahoogte – ideaal voor provisie of extra opslag. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met vaste kastenwand, cv-opstelling en aansluitingen voor wasapparatuur. Vanuit hier loopt u zo door naar de sfeervolle terrasoverkapping met schuifpuien: een heerlijke plek om vrijwel het hele jaar door van het buitenleven te genieten.

De diepe, zonnige achtertuin is vrij gelegen, omringd door groen en bomen en biedt volop privacy, rust en ontspanning. Daarnaast is er nog een extra berging aanwezig voor tuinmeubilair en gereedschap. De achtertuin is circa 21 meter diep en gelegen op het oosten.

Op de begane grond bevindt zich tevens een extra kamer die ideaal is als thuiswerkplek, hobbyruimte, praktijkruimte of slaapkamer, waardoor gelijkvloers wonen tot de mogelijkheden behoort.

1e verdieping:

De eerste verdieping beschikt momenteel over twee royale slaapkamers (voorheen drie slaapkamers), wat de woning uitermate geschikt maakt voor gezinnen. Desgewenst is eenvoudig weer een derde slaapkamer te realiseren. Ook bevindt zich hier de badkamer, voorzien van onder andere een douche, ligbad, wastafelmeubel en toilet.

Garage:

Een absolute meerwaarde van deze woning is de grote vrijstaande stenen garage met vaste trap naar de verdieping. Deze ruimte biedt volop mogelijkheden voor opslag, hobby, werkruimte aan huis of zelfs het creëren van extra leefruimte.

Kortom: een verrassend veelzijdige vrijstaande woning op een prachtige groene locatie, met ruimte, comfort, privacy en volop mogelijkheden voor nu én de toekomst.

Bijzonderheden:

- Vrijstaande woning op ruim perceel van 498 m<sup>2</sup>
- Ca. 109 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- Royale vrijstaande garage met verdieping
- Multifunctionele extra kamer op begane grond
- Terrasoverkapping met schuifpuien
- Diepe, groene achtertuin met veel privacy
- Meerdere parkeerplaatsen op eigen terrein
- Kelder op stahoogte
- Energielabel C
- Voorzien van isolatie, HR-glas en zonnepanelen
- Rustige ligging, terug van de weg











# FOTO'S



# FOTO'S



Woningbrochure: Adelaarslaan 49, Apeldoorn

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

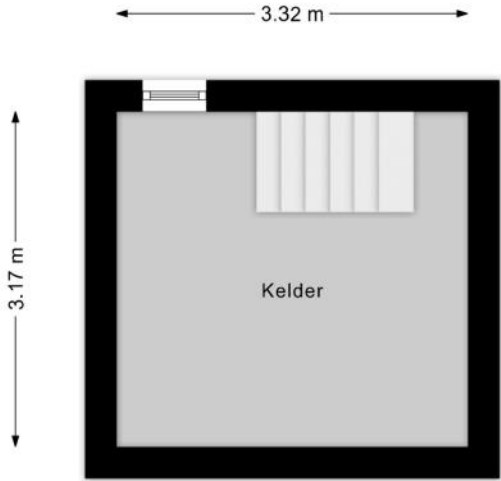
# PLATTEGRONDEN



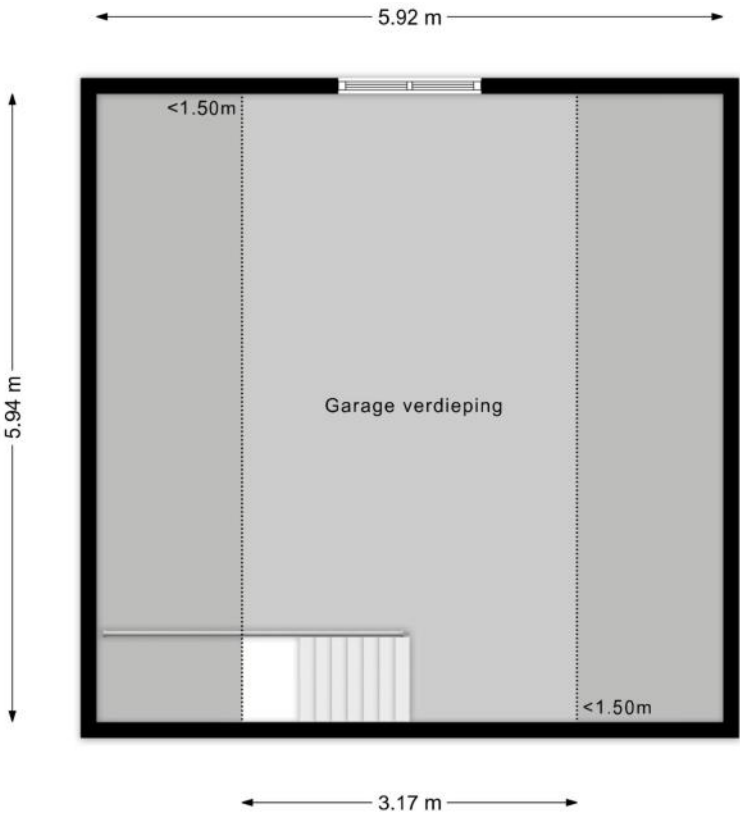
# PLATTEGRONDEN



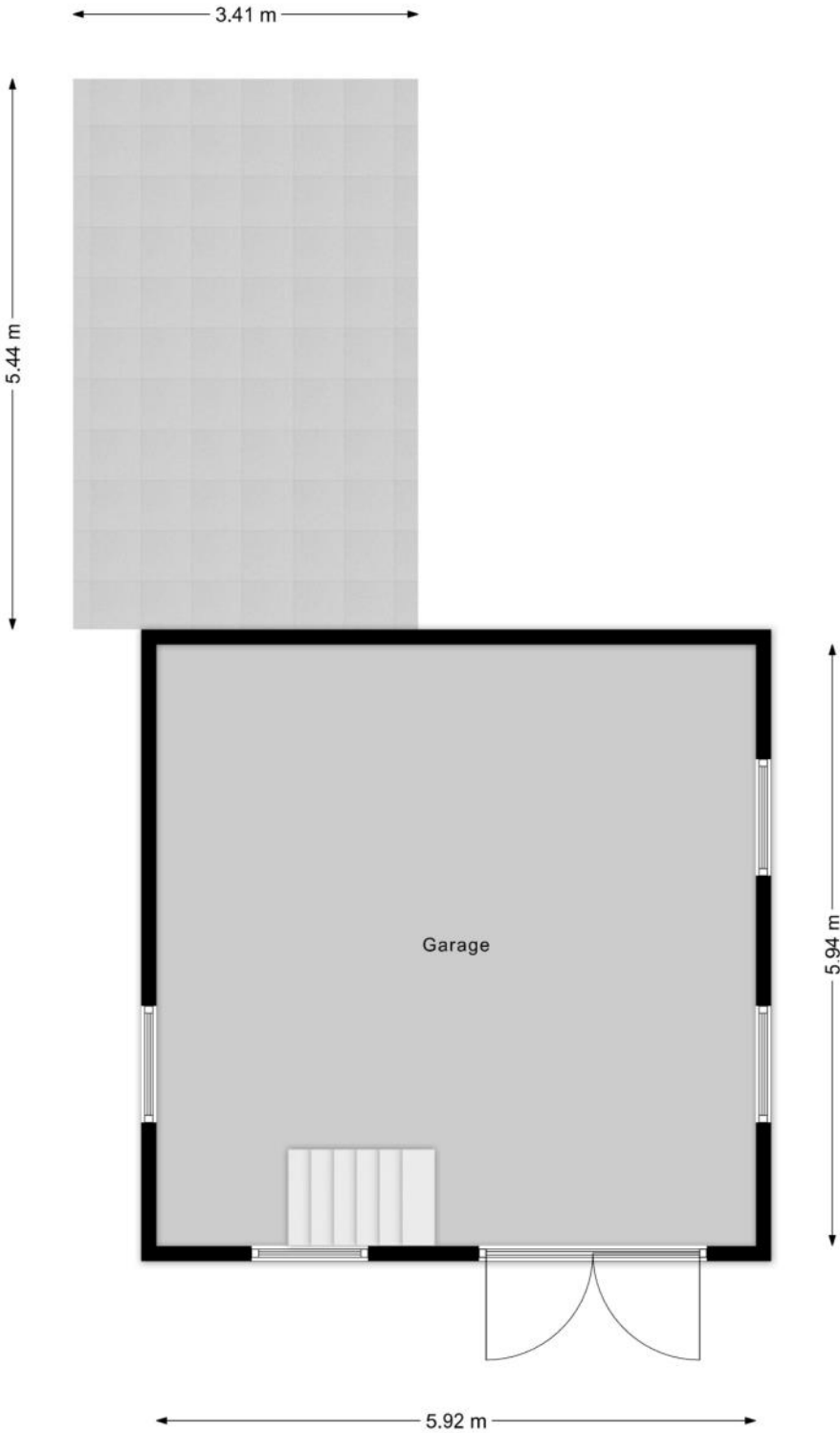
# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# PLATTEGRONDEN



# KENMERKEN

## Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1964
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

## Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	498 m <sup>2</sup>
Inhoud	500 m <sup>3</sup>

### Gebruiksoppervlakten \*

Wonen (= woonoppervlakte)	109 m <sup>2</sup>
Overige inpandige ruimte	11 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	71 m <sup>2</sup>

#### \* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

# KENMERKEN

## Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een kelder
Voorzieningen	Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Dakraam, Zonnepanelen

## Energie

Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Gashaard
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Remeha Calenta 28C
Bouwjaar cv-ketel	2014
Eigendom cv-ketel	Eigendom

## Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	256 m <sup>2</sup> (21m diep en 12,2m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten

# KENMERKEN

## Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
----------------	-----------------

## Garage

Soort	Vrijstaand steen
-------	------------------

Voorzieningen	Verwarming, Elektra, Vliering
---------------	-------------------------------

Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas
----------	--------------------------

## Parkeergelegenheid

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

## Bedrijfsruimte

Type	Praktijkruimte
------	----------------

Situatie	Inpandig
----------	----------

Status	Mogelijk
--------	----------

# KENMERKEN

## Kadastrale gegevens

### Apeldoorn N 5780

Oppervlakte	453 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

### Apeldoorn N 7979

Oppervlakte	45 m <sup>2</sup>
Eigendomssituatie	Volle eigendom

## Bijzonderheden

Er is asbest aanwezig.  
> Dakbeschot woning.

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting		●	
Alarminstallatie		●	
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten voor	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig			●
Vitrages woonkamer	●		
Vitrages overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler		●	
Kachels			●
(Klok)thermostaat			●
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		

# ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vriestkast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten			●
Boeken-, legplanken			●
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus		●	
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		

## Overige zaken

bovenkast van terras gaat mee

close in boiler van terras gaat mee

kachel terras ter overname

koelkast, vriestkast van garage gaat mee

# HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



<p><b>12345</b> Perceelnummer</p> <p><b>25</b> 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 20 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 N</p> <p>Perceel 5780</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](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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.