

TE KOOP

Loseweg 84

Apeldoorn



Vraagprijs

€ 900.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	7
Plattegronden	24
Kenmerken	28
Zakenlijst	31
Algemene informatie	33
Bijzondere bepalingen	33
Informatie voor kopers	34



Woningbrochure: Loseweg 84, Apeldoorn

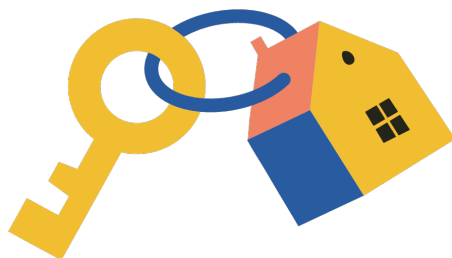
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Sfeervol vrijstaand wonen in een karakteristieke voormalige bakkerij, volledig gerenoveerd en verduurzaamd!

Op zoek naar een vrijstaande woning met karakter, ruimte en comfort? Dan is Loseweg 84 in Apeldoorn absoluut een bezoek waard! Deze bijzondere woning is oorspronkelijk een bakkerij geweest en combineert de charme en uitstraling van het verleden met het comfort van nu. Sinds de huidige eigenaren de woning eind 2018 kochten, is er veel aangepakt. De woning is in de afgelopen jaren grondig gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd, waarbij karakteristieke elementen behouden zijn gebleven.

De woning beschikt over een royale, tuingerichte woonkamer met vloerverwarming, een moderne open keuken (2024), een eetkamer, een badkamer en ruime gastenkamer op de begane grond, meerdere slaapkamers en een extra badkamer (2026) op de verdieping. Dankzij de verschillende kamers en de



Woningbrochure: Loseweg 84, Apeldoorn

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

praktische indeling is er volop ruimte voor een gezin, thuiswerken, hobby's of andere woonwensen.

Ook op het gebied van verduurzaming zijn belangrijke stappen gezet. Zo is de woning voorzien van HR glas, verbeterde muur-, dak- en vloerisolatie. Daarnaast zijn alle dakramen vernieuwd en is onder meer de achtergevel aangepakt. Het resultaat is een karaktervolle woning die klaar is voor de toekomst.

En dan de ligging: aan de geliefde noordwestkant van Apeldoorn, met het Paleispark van Het Loo en de bossen op korte afstand. Tegelijkertijd fiets je in enkele minuten naar het centrum of loop je naar de gezellige Koninginnelaan.

Een woning met een verhaal

De oorsprong als voormalige bakkerij maakt deze woning bijzonder. Je merkt aan verschillende details nog dat dit geen standaardwoning is. De royale begane grond, de verrassende indeling en de combinatie van oude en nieuwe elementen geven het huis een geheel eigen sfeer.

De huidige bewoners hebben de woning vanaf 2019 stap voor stap aangepakt. De keuken werd in februari 2024 vernieuwd en ook de badkamer op de verdieping is recent (2026) vernieuwd. Daarbij is steeds gezocht naar een mooie balans tussen het karakter van de woning en hedendaags wooncomfort.

Begane grond

Via de entree kom je in de hal met toegang tot de verschillende vertrekken, het toilet en de kelder. De hal beschikt over een moderne meterkast met onder andere een 3-fasenaansluiting en glasvezelaansluiting. Het moderne toilet is uitgevoerd met een wandcloset, fonteintje en een raam voor natuurlijke ventilatie en daglicht.

De woonkamer is heerlijk ruim en vooral gericht op de achtertuin. Dankzij de grote raampartijen valt hier veel daglicht naar binnen en heb je een prettige verbinding met de tuin. De vloer is voorzien van vloerverwarming, wat zorgt voor een aangenaam en gelijkmatig binnenklimaat. De woning is bovendien voorzien van

onder andere HR glas, PIR-muurisolatie en steenwol, waardoor het wooncomfort aanzienlijk is verbeterd.

Aan de voorzijde bevindt zich een sfeervol gedeelte van de oorspronkelijke winkel. Hier zijn karakteristieke details behouden gebleven, waaronder een fraaie oude plafondbeschildering (schatting 1920). Ook de houtkachel draagt bij aan de warme en authentieke sfeer. De combinatie van deze karakteristieke elementen met de moderne afwerking maakt de woonkamer bijzonder: een plek waar historie en hedendaags comfort mooi samenkomen.

Moderne open keuken

De keuken is in februari 2024 vernieuwd en vormt een mooie verbinding tussen het wonen en koken. De moderne keuken is praktisch opgezet en voorzien van een royaal fornuis van Stoves met inductiekookplaat en maar liefst drie ovens. Verder zijn er een vaatwasser, grote koelkast en grote vriezer aanwezig. De open verbinding met de woonkamer zorgt ervoor dat koken hier echt onderdeel wordt van het dagelijks leven. Terwijl er gekookt wordt, blijf je gezellig in contact met familie of gasten.

Vanuit de hal is er toegang tot de voormalige keukenruimte, die nu dienstdoet als praktische bijkeuken. Hier bevinden zich de aansluitingen voor de wasmachine en droger en tevens een in 2020 vervangen tweede inbouwkoelkast. Een ideale plek om de dagelijkse praktische zaken uit het zicht te houden.

Badkamer en gastenkamer begane grond

De badkamer op de begane grond beschikt hier over een inloofdouche, ligbad, wastafel en wandcloset. Boven de badkamer is een praktische bergzolder aanwezig. De complete badkamer en ruime kamer op de begane grond biedt bovendien veel flexibiliteit. Denk bijvoorbeeld aan comfortabel wonen wanneer traplopen minder vanzelfsprekend wordt, maar ook aan een combinatie van wonen en werken of een extra slaap-/werkkamer op de begane grond.

Via de hal bereik je de kelder. Deze ruimte is droog en biedt praktische extra bergruimte.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Eerste verdieping

Op de verdieping bevinden zich meerdere slaapkamers, een tweede badkamer en verschillende mogelijkheden om de ruimte naar eigen wens te gebruiken. De slaapkamers zijn verschillend van formaat en hebben ieder hun eigen karakter. Dankzij de diverse dakramen is er veel daglicht. Ook hier is geïnvesteerd in comfort en verduurzaming. Alle dakramen zijn vernieuwd en het dak is voorzien van extra isolatie.

Slaapkamers

Aan de voorzijde bevinden zich slaapkamers met een wat lager plafond, wat juist bijdraagt aan de karakteristieke sfeer. Tevens biedt dit ruimte voor de praktische vliering. Een van deze kamers beschikt over een doorloop naar een extra kamer. Deze ruimte is uitstekend te gebruiken als werkkamer, dressing, hobbyruimte of bijvoorbeeld als extra slaapruimte. Aan de achterzijde bevinden zich 2 slaapkamers met dakraam. De achtergevel uitgevoerd in houtskeletbouw en de kozijnen aan de achterzijde zijn in 2020 vernieuwd. Kortom: aan ruimte en mogelijkheden geen gebrek.

Tweede badkamer

Op de verdieping bevindt zich de tweede badkamer. Deze is voorzien van een douche, wastafelmeubel en wandcloset. Dankzij het dakraam is ook deze ruimte prettig licht en goed te ventileren.

Vliering

Via een luik op de overloop is de bevloerde vliering bereikbaar. Een handige extra bergruimte voor spullen die je niet dagelijks nodig hebt. De kap is voorzien van geïsoleerde dakplaten, waarmee ook hier aandacht is besteed aan het verduurzamen van de woning.

Tuin

Achter de woning ligt een verrassend ruime en groene tuin. Hier kun je in alle rust buiten zijn en dankzij de ligging zijn er verschillende plekken om te zitten, te eten of te ontspannen. De tuin beschikt over een overkapping, waardoor je ook bij minder mooi weer lekker buiten kunt zitten.

Achter op het perceel staat een grote berging. Deze biedt volop ruimte voor fietsen, tuinspullen, gereedschap en andere zaken. De berging is voorzien van elektra en heeft een golfplaten dak.

Verduurzaamd en gemoderniseerd

De afgelopen jaren is de woning grondig aangepakt. Belangrijke verbeteringen zijn onder andere:

- * 2 x openslaande deuren in achtergevel geplaatst 2022;
- * verbeterde muurisolatie met PIR en steenwol;
- * vloerisolatie aangebracht;
- * extra isolatie bij geïsoleerde dakplaten aangebracht;
- * alle dakramen vernieuwd;
- * houtkachel vervagen voor HR variant 2023;
- * achtergevel verdieping vernieuwd in 2020;
- * moderne 3-fasenaansluiting;
- * moderne cv-installatie: Nefit TopLine AquaPower HRC 30/CW5;
- * warmwatervoorziening via de cv-ketel;
- * platte dak geïsoleerd en voorzien van dakraam en nieuwe dakbedekking 2019 ;
- * vernieuwde keuken uit 2024;
- * 14 (400 WP) zonnepanelen 2023;
- * recent vernieuwde 2e badkamer 2026;
- * gemoderniseerd toilet.

Hierdoor is de woning niet alleen karaktervol en ruim, maar ook aanzienlijk comfortabeler en energiezuiniger gemaakt.

Ligging

Loseweg 84 ligt aan de noordwestkant van Apeldoorn, in een omgeving die wordt gekenmerkt door veel groen en karakteristieke woningen.

Het Paleispark van Paleis Het Loo en de bossen liggen op korte afstand, waardoor je vanuit huis gemakkelijk de natuur in loopt of fietst. Tegelijkertijd is het centrum van Apeldoorn met zijn winkels, horeca en voorzieningen binnen enkele minuten per fiets bereikbaar.

Ook scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen zijn goed bereikbaar.

Kortom

Loseweg 84 is geen dertien-in-een-dozijnwoning. Het is

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

een vrijstaand huis met een bijzonder verleden, karakteristieke details, verrassend veel ruimte en een ruime tuin. Tegelijkertijd is de woning de afgelopen jaren compleet gerenoveerd, gemoderniseerd en verduurzaamd.

Een woning voor wie vrijstaand wil wonen, ruimte en karakter belangrijk vindt en graag de voordelen van een grotendeels vernieuwde woning wil combineren met de charme van een huis met historie.

Benieuwd naar de sfeer, de ruimte en de verrassende indeling van deze voormalige bakkerij? Maak dan snel een afspraak voor een bezichtiging. Makelaarsland Agent Frank Huibers laat je Loseweg 84 graag zelf ervaren!













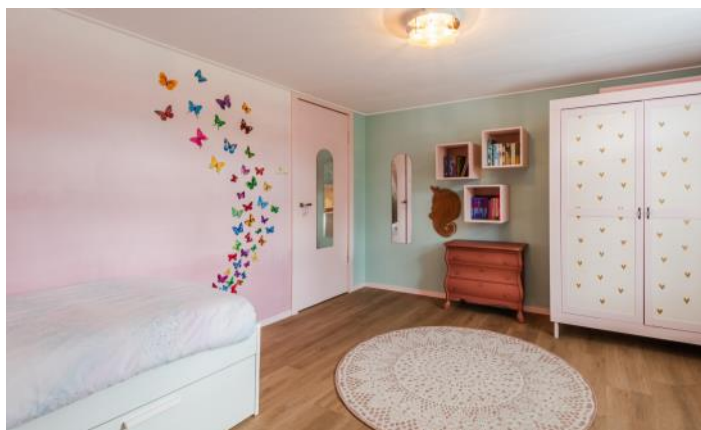
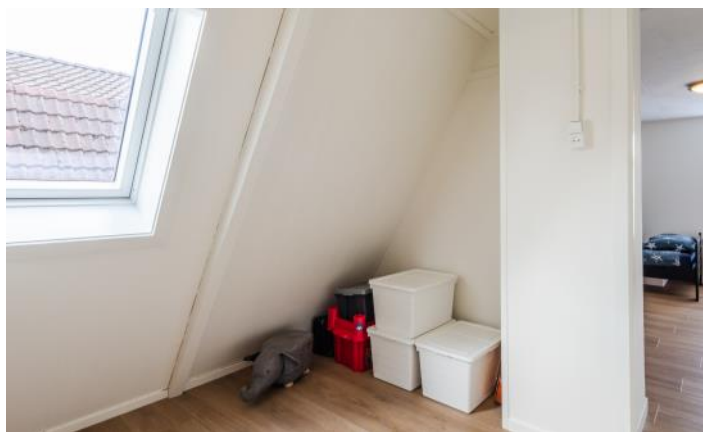


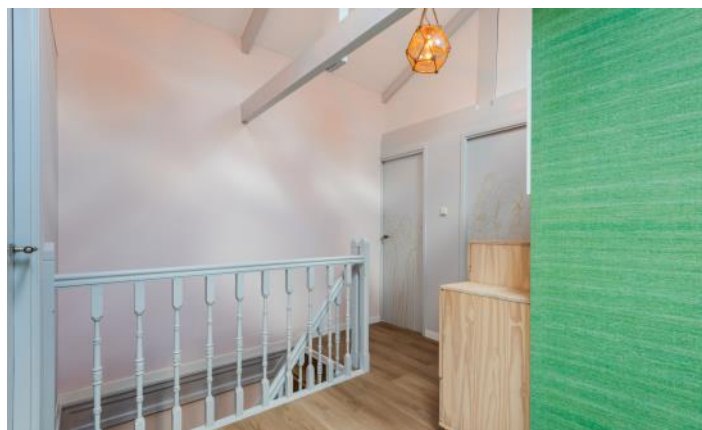






















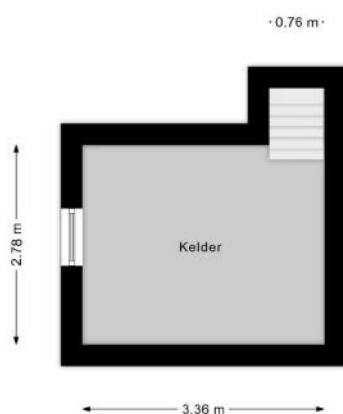
PLATTEGRONDEN



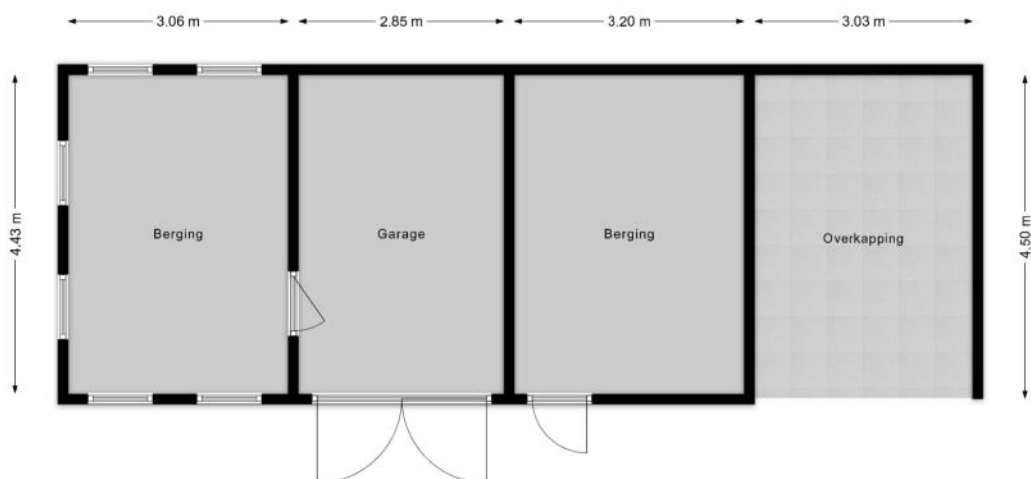
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1910
Soort dak	Samengesteld dak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	529 m ²
Inhoud	902 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	219 m ²
Overige inpandige ruimte	10 m ²
Externe bergruimte	40 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	8 kamers (waarvan 5 slaapkamers)
Aantal badkamers	2 badkamers en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, 2 toiletten, douche, 2 wastafelmeubels, inlooptdouche
Aantal woonlagen	2 woonlagen, een kelder en een vliering
Voorzieningen	TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Driedubbel glas, HR-glas
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Nefit Topline Aquapower HRC 30 CW5
Bouwjaar cv-ketel	2010
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	280 m² (20m diep en 14m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

Soort	Parkeerplaats
-------	---------------

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Apeldoorn AB 1293

Oppervlakte	529 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn geen bijzonderheden gemeld.

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails		●	
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Horren	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Close-in boiler	●		
Kachels			●
(Klok)thermostaat	●		
Fornuis	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron		●	
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken	●		
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
(Voordeur)bel	●		
CV met toebehoren	●		

Overige zaken

Deel tuinplanten gaat mee. Verzoek aan nieuwe bewoner om bij verwijderen planten of materialen contact op te nemen, zodat de huidige bewoner deze op kan halen.



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

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

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

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 ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.