

TE KOOP

Klokstraat 18

Apeldoorn



Vraagprijs
€ 650.000
kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

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



Woningbrochure: Klokstraat 18, Apeldoorn

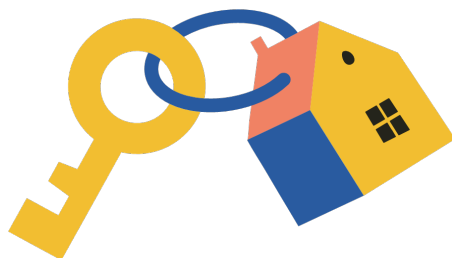
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Nabij Het Loo staat deze sfeervolle vrijstaande jaren '30 woning met royale uitbouw, een heerlijke leefkeuken en zonnige tuin op het zuiden met ruime veranda.

Karakter, ruimte en een uitstekende ligging komen samen in deze goed onderhouden vrijstaande jaren '30 woning. De woning is aan de achterzijde zowel op de begane grond als op de eerste verdieping royaal uitgebouwd, waardoor verrassend veel leefruimte is ontstaan. Met een woonoppervlakte van circa 131 m², een perceel van 327 m², een zonnige tuin op het zuid, een sfeervolle veranda, vrijstaande houten berging en een eigen parkeerplaats naast de woning, is dit een huis waar u jarenlang met veel plezier kunt wonen.

De woning ligt in de geliefde wijk Het Loo, op korte afstand van Paleis Het Loo, Kroondomein Het Loo, scholen, winkels, openbaar vervoer en het gezellige stadscentrum van Apeldoorn. Een heerlijke woonomgeving waar rust, groen en alle voorzieningen



Woningbrochure: Klokstraat 18, Apeldoorn

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

samenkomen.

Indeling

Begane grond: Via de entree met fraaie granieten vloer, vernieuwde meterkast en trapopgang komt u in de sfeervolle woonkamer-en-suite. De erker aan de voorzijde zorgt voor veel lichtinval en benadrukt het karakter van de woning. De houten vloer en de houtkachel maken dit een heerlijke plek om te ontspannen.

Aan de achterzijde is de woning fors uitgebouwd, waardoor een royale leefkeuken is gerealiseerd. Dit is zonder twijfel het hart van de woning. De moderne keuken beschikt over een kookeiland en is compleet uitgevoerd met een koelkast, vriezer, combi-oven, vaatwasser, 5-pits gaskookplaat en een recent vernieuwde afzuigkap. Via de openslaande deuren loopt u direct de gezellige veranda en de fraai aangelegde achtertuin in. De tuin ligt gunstig op het zuiden, waardoor u vrijwel de hele dag van de zon kunt genieten.

Vanuit de keuken bereikt u de praktische kelderkast en het achterportaal/bijkeuken met de aansluiting voor de wasmachine, en opstelling van de Intergas Kombi Kompakt HRE cv-ketel en een modern toilet met fonteintje.

De volledige uitbouw op de begane grond is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

Eerste verdieping: De ruime overloop geeft toegang tot drie slaapkamers en de complete badkamer. Op de overloop bevinden zich praktische vaste kasten.

De royale hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vaste kastenwand, dakramen en een Daikin airconditioning. Daarnaast zijn er twee leuke slaapkamers, beide voorzien van een dakkapel.

De moderne badkamer is compleet ingericht met: ligbad, ruime inloofdouche, tweede toilet en dubbel wastafelmeubel en is comfortabel uitgevoerd met vloerverwarming.

Via een vlizotrap bereikt u de praktische bergverlenging.

De achtertuin is verzorgd aangelegd en biedt veel privacy. Dankzij de gunstige ligging op het zuiden kunt u hier volop genieten van de ochtend- en middagzon.

De ruime veranda vormt een heerlijke verlenging van de woonruimte.

Achter in de tuin staat een ruime vrijstaande houten berging van circa 3 x 4,5 meter, voorzien van elektra. Daarnaast is de schuur voorzien van een 3-fase aansluiting, ideaal voor hobbyisten of voor een jacuzzi.

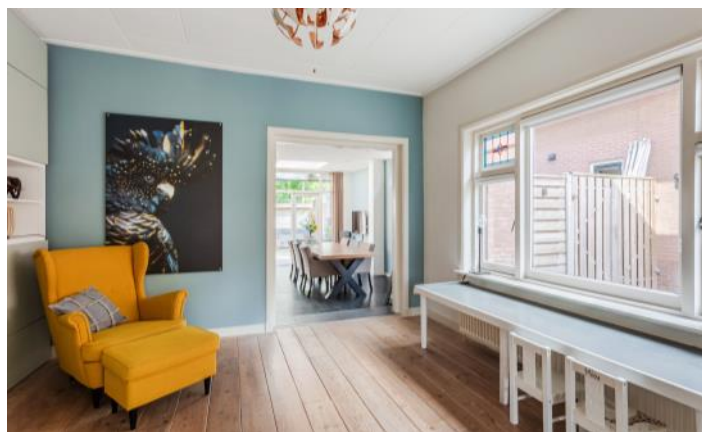
Bijzonderheden

- * Vrijstaande karakteristieke jaren '30 woning;
- * Gelegen op geliefde locatie in Het Loo;
- * Op loopafstand van Paleis Het Loo;
- * Royaal uitgebouwd op zowel de begane grond als eerste verdieping;
- * Ruime leefkeuken met kookeiland;
- * Royale veranda met tuin op het zuiden
- * Drie slaapkamers, waarvan hoofdslaapkamer met airconditioning;
- * Moderne badkamer met vloerverwarming;
- * Vloerverwarming in de volledige uitbouw;
- * Parkeren op eigen terrein.
- * Vrijstaande berging met electra en 3-fasenaansluiting.
- * Voorbereiding aan beide kanten van het huis voor het monteren van een laadpaal (3-fasen)
- * Karakteristieke details zoals de erder, en -suitedeuren, houten vloer en diversen glas-in-loodramen.
- * Buitenschilderwerk verkeert in uitstekende staat en is jaarlijks onderhouden;
- * Op korte afstand van Paleis Het Loo en het centrum.

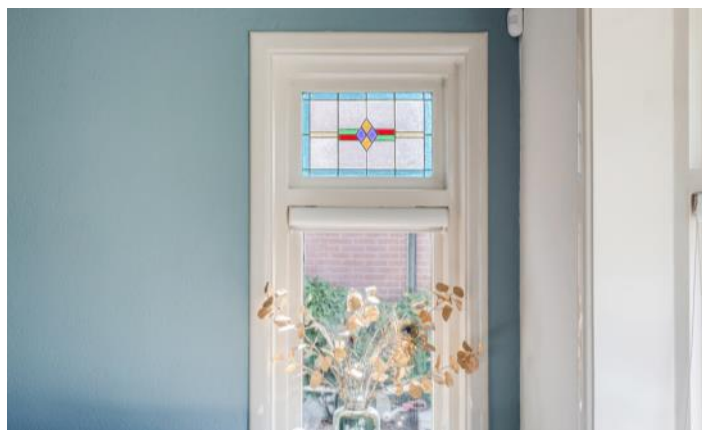
Een karakteristieke vrijstaande woning met verrassend veel ruimte, royale tuin, moderne voorzieningen en een fantastische ligging. Een woning die u echt van binnen moet beleven. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging! Makelaarsland Agent Frank Huibers laat de woning met veel plezier aan je zien!

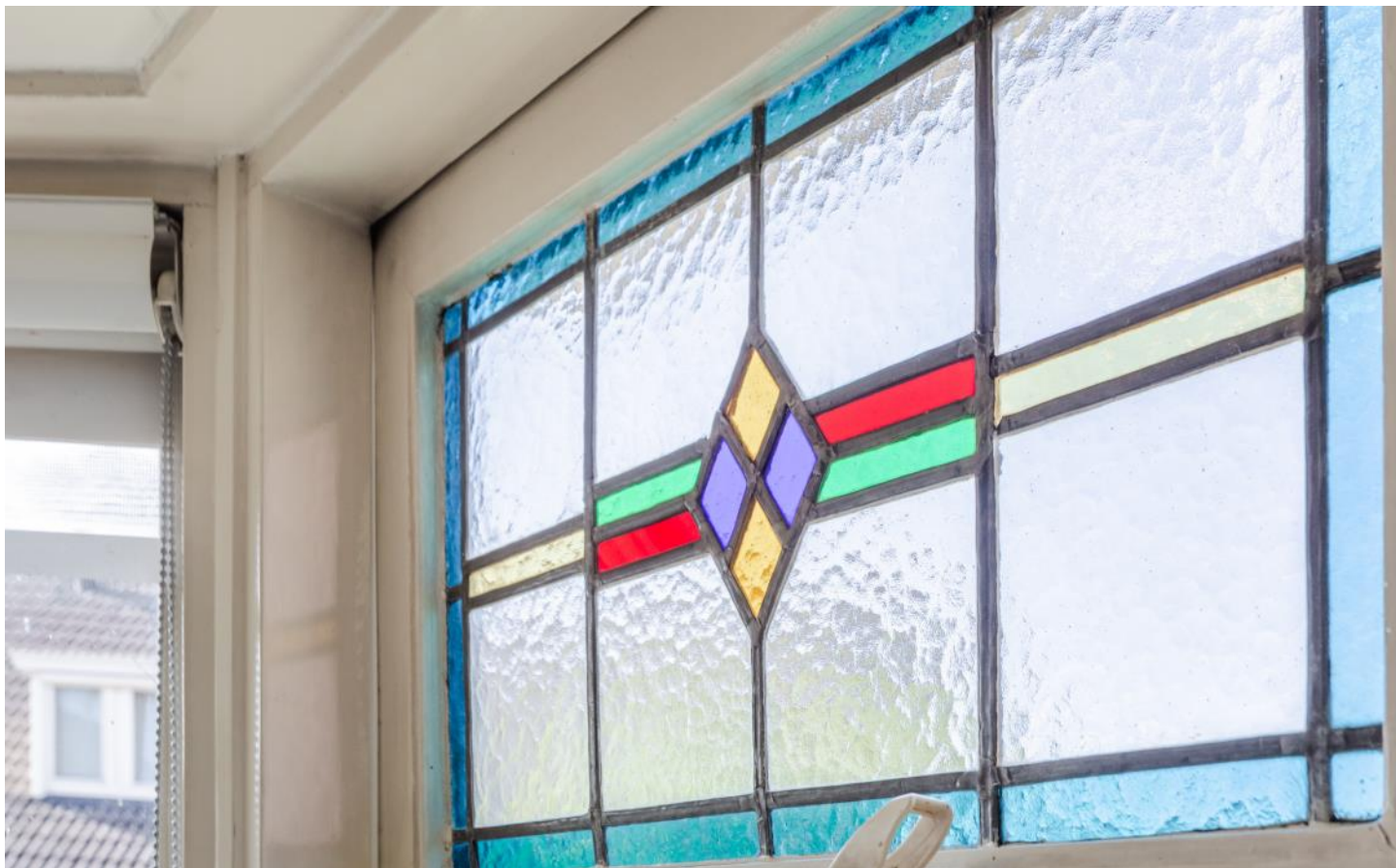




















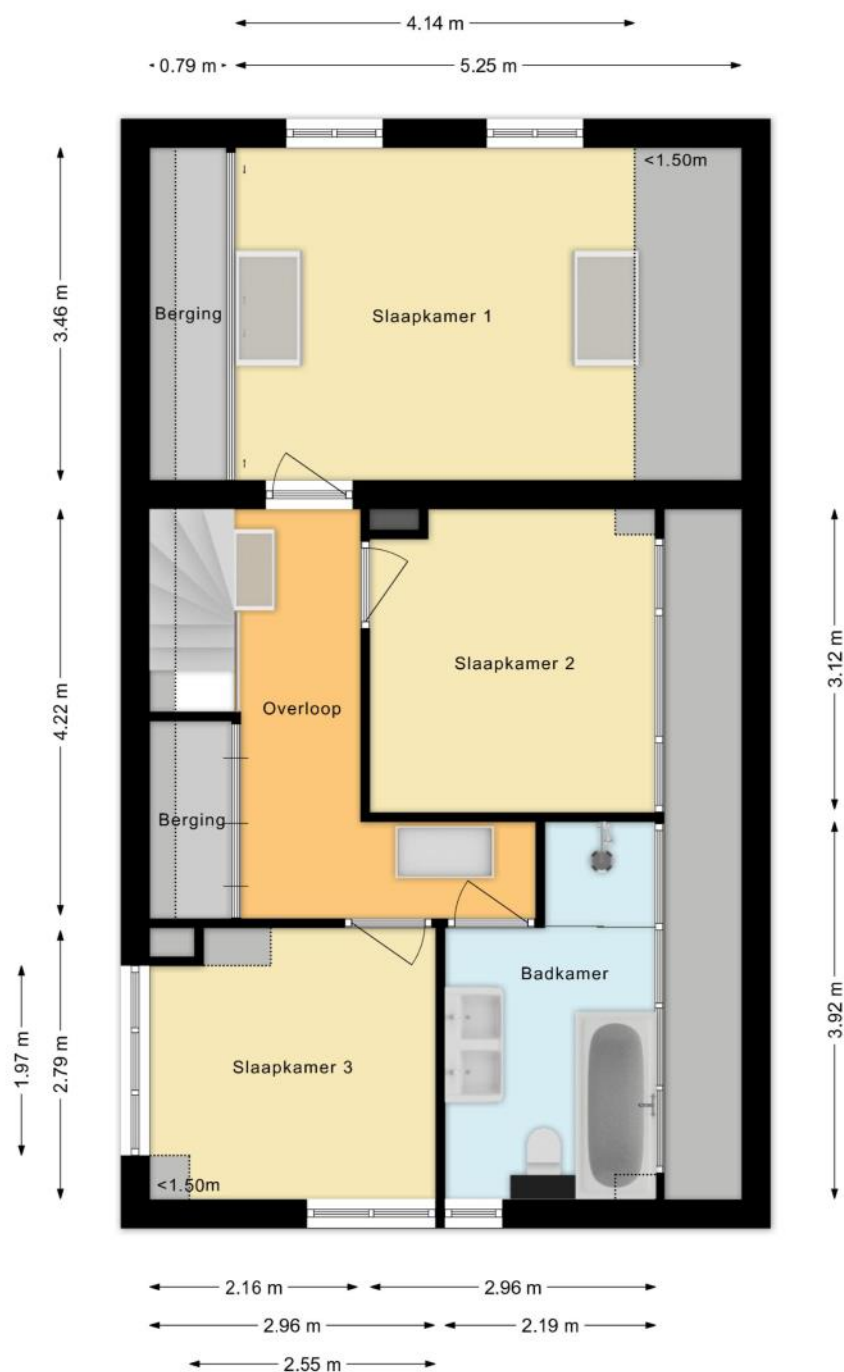




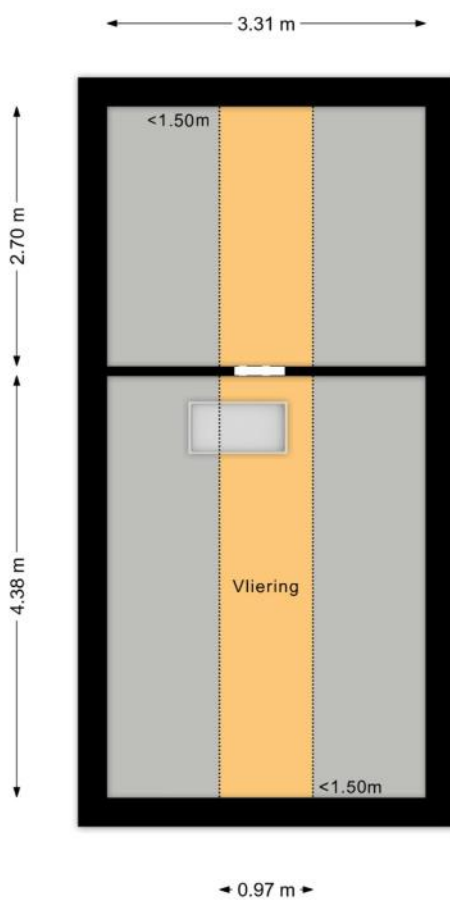
PLATTEGRONDEN



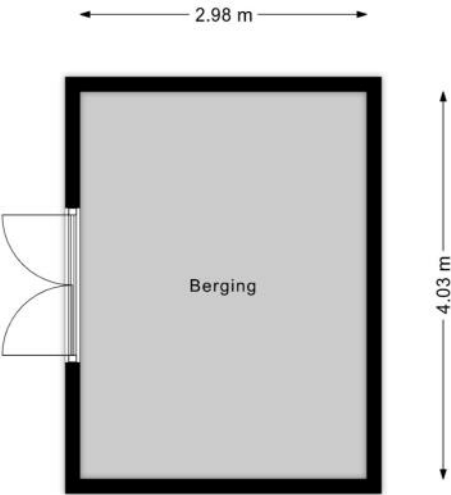
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Vrijstaande woning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1938
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen, Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	327 m ²
Inhoud	522 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	131 m ²
Overige inpandige ruimte	7 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	17 m ²
Externe bergruimte	12 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	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, dubbele wastafel, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	2 woonlagen en een vliering
Voorzieningen	Alarminstallatie, Rolluiken, TV kabel, Glasvezel kabel

Energie

Energie label	C
Isolatie	Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas, Voorzetramen
Verwarming	Cv-ketel, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Intergas Kombi Kompakt HRE
Bouwjaar cv-ketel	2013
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	145 m ² (14,5m diep en 10m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuiden

KENMERKEN

Bergruimte

Schuur/berging	Vrijstaand hout
Voorzieningen	Voorzien van elektra

Garage

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

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Apeldoorn AB 543

Oppervlakte	327 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.

> De ontsteking van de wokbrander werkt niet

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Tuinhuisje/broeikas	●		
Buitenverlichting		●	
Vlaggenmast/vlaggenstokhouder	●		
Alarminstallatie	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)			●
Zonnepanelen	●		
Oplaadpunt elektrische auto		●	
Gordijnrails	●		
Gordijnen overig		●	
Vitrages overig	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat		●	
(voorzet)Open haard met toebehoren	●		
Fornuis	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		

ZAKENLIJST

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

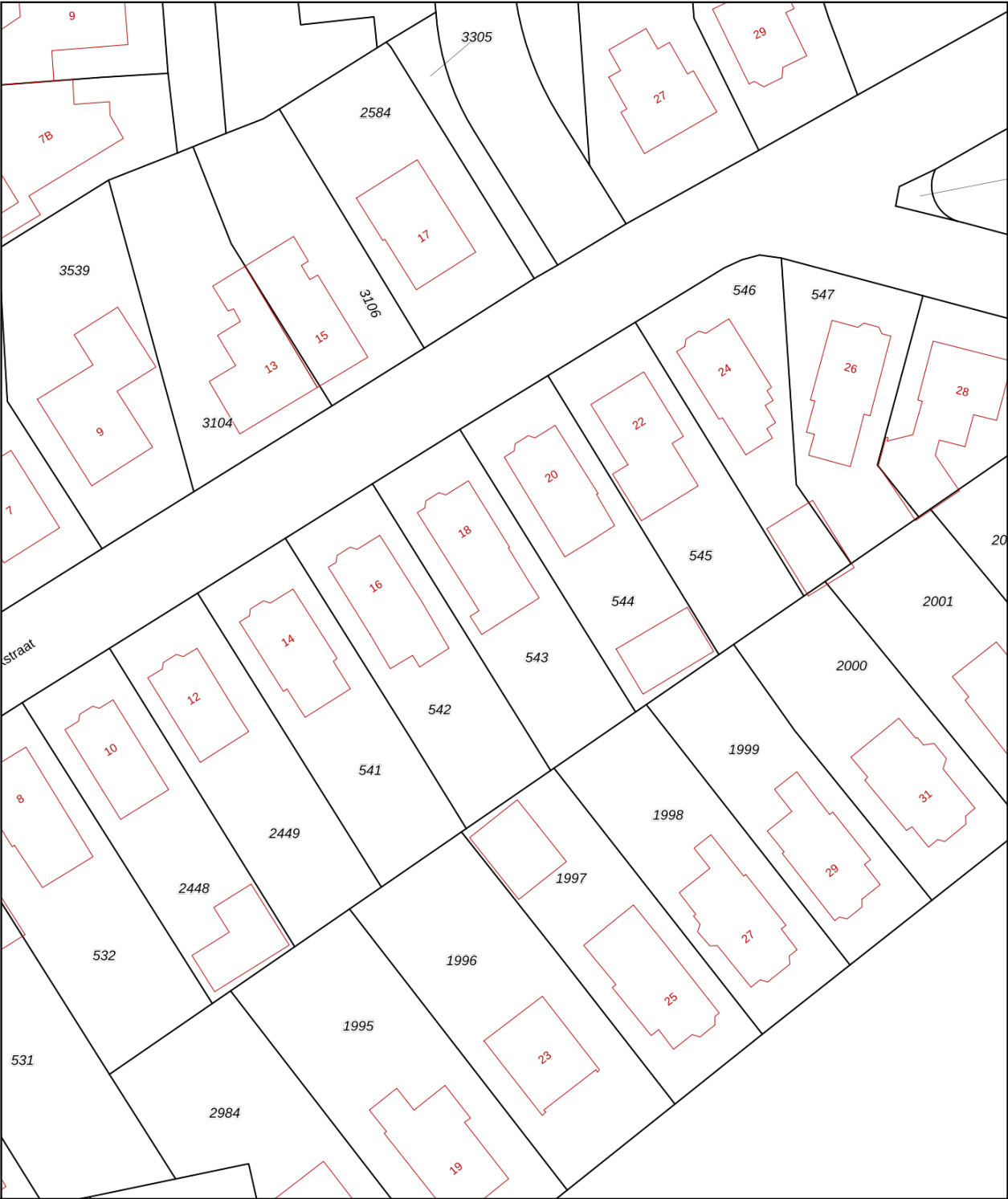
Overige zaken

- Kastenwand tussenkamer blijft achter.
- Gordijnen, alle slaapkamers, blijven achter.
- Jacuzzi gaat mee.
- Los hardhout blijft achter.
- Vaatwasser vervangen (juni 2026)
- Afzuigkap vervangen (december 2024)

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

— Vastgestelde kadastrale grens
— Voorlopige kadastrale grens
— Administratieve kadastrale grens
— Bebouwing

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer

Kadastrale gemeente Apeldoorn
Sectie AB
Perceel 543

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.

kadaster

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 20 juli 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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.