

**TE KOOP**

# **Loolaan 41 4G**

Apeldoorn



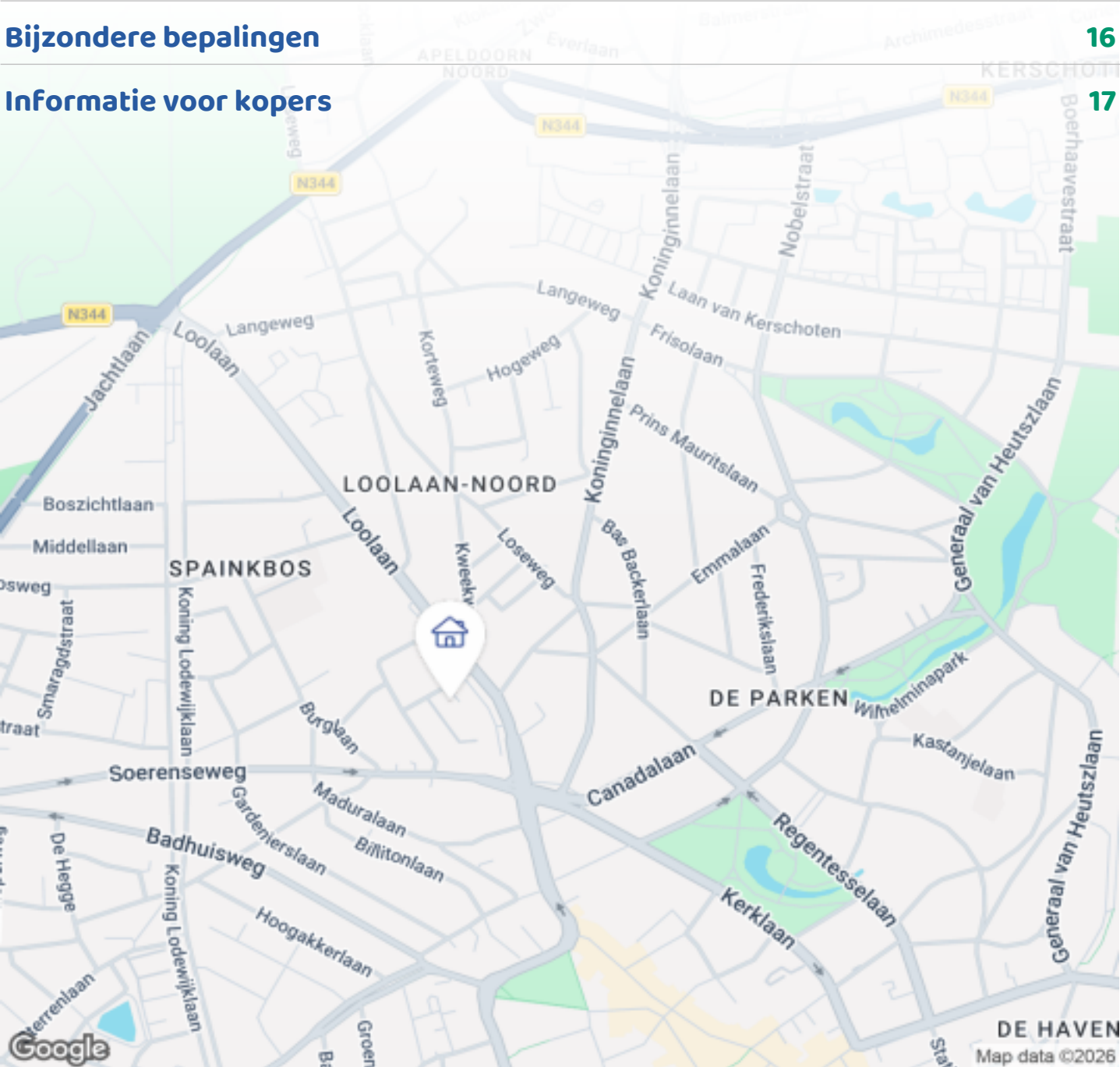
**Vraagprijs**

**€ 157.500**

**kosten koper**

# WAAR VIND IK WAT?

|                            |    |
|----------------------------|----|
| Omschrijving van de woning | 3  |
| Foto's                     | 5  |
| Plattegrond                | 11 |
| Kenmerken                  | 12 |
| Zakenlijst                 | 15 |
| Algemene informatie        | 16 |
| Bijzondere bepalingen      | 16 |
| Informatie voor kopers     | 17 |



Woningbrochure: Loolaan 41 4G, Apeldoorn

# OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Leuke studio (circa 38 m2 woonoppervlakte) met serre balkon, gelegen op de begane grond van appartementencomplex Lindenhove aan de Loolaan in Apeldoorn. Deze studio ligt op een rustige plek aan de achterzijde van het gebouw.

## Indeling

Entree/hal, badkamer met douche, wastafel en toilet. Ruimte voor de keuken met opstelling boiler, In deze ruimte kan naar eigen wens een keuken worden geplaatst. De ruime woon-/slaapkamer biedt toegang tot het fraaie serre balkon met glazen schuifwanden.

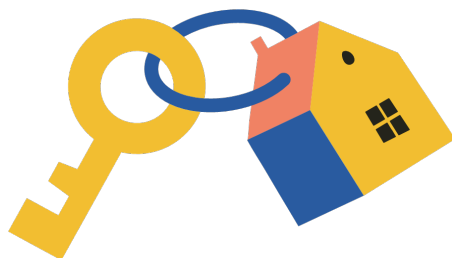
## Afwerken naar eigen smaak

Een keuken moet nog worden geplaatst. De badkamer kan ook naar eigen wens behouden worden of worden gemoderniseerd.

## Het gebouw: Lindenhove

Appartementengebouw Lindenhove is voorzien van:

- \* Een afgesloten en beveiligde entree



# OMSCHRIJVING VAN DE WONING

- \* Drie liftinstallaties
- \* Centrale hal met brievenbussen en een gezellige zithoek
- \* Op de bovenste verdieping bevindt zich een grote recreatiezaal, waar regelmatig activiteiten plaatsvinden zoals gymnastieklessen, koffieochtenden, vergaderingen en exposities. Verder zijn er een bibliotheek, biljarttafel en internetfaciliteiten. Bewoners kunnen daarnaast gebruikmaken van:
  - \* Technische dienst (tegen betaling)
  - \* Gratis fitnessruimte
  - \* Atelier
  - \* Bezoek van de SRV-wagen (2x per week)

## Renovatie & verduurzaming

Het complex heeft recent een grote renovatie ondergaan, waarbij onder andere het volgende is vernieuwd:

- \* Nieuwe kozijnen met isolerende beglazing
- \* Vernieuwde gevelbekleding
- \* Vergrote balkons met glazen schuifpanelen
- \* Verbeterde isolatie (vloer-, muur en dak)
- \* Nieuw ventilatiesysteem (WTW)

Dankzij de isolatie en de moderne installaties en een verbeterd binnenklimaat is het gebouw energiezuinig.

## Berging & parkeren

In de onderbouw beschikt het appartement over een eigen berging en is er een gemeenschappelijke fietsenstalling. Auto's kunnen worden geparkeerd op het parkeerdek voor het gebouw. Afval kan worden gedeponiseerd in de daarvoor bestemde containers voor huisvuil, gft, glas en papier; papier- en flessencontainers bevinden zich in de kelder.

## Locatie

De Loolaan is een van de mooiste lanen van Apeldoorn, gelegen op loopafstand van het centrum, Schouwburg Orpheus, Paleis Het Loo en de Grote Kerk. Het openbaar vervoer is uitstekend bereikbaar, met bushaltes direct voor het gebouw.

## Servicekosten

De totale VvE-bijdrage bedraagt € 357,52 per maand, inclusief:

- \* Verwarming (normaal verbruik)
  - \* Gebruik en onderhoud van de boiler
  - \* Water
  - \* Opstalverzekering
  - \* Glazenwasser
  - \* Deel renovatiekosten
  - \* Algemeen onderhoud en algemene kosten
  - \* Financieringslasten voor de energiebespaarlening
- Tip: De rente over jouw aandeel in de VvE-renovatielening kan onder voorwaarden fiscaal aftrekbaar zijn in Box 1.

## Pluspunten

- \* Ideale ligging aan de Loolaan, dichtbij centrum en voorzieningen
- \* Recent gemoderniseerd en duurzaam complex
- \* Uitgebreid pakket aan faciliteiten voor bewoners
- \* Serrebalkon met glazen schuifpanelen
- \* Eigen berging
- \* Actieve en goed georganiseerde VvE

## Interesse?

Dit appartement is perfect voor wie een compacte, comfortabele woning zoekt in een complex met veel voorzieningen en een groene, levendige omgeving. Makelaarsland Agent Frank Huibers laat je het appartement met plezier zien!







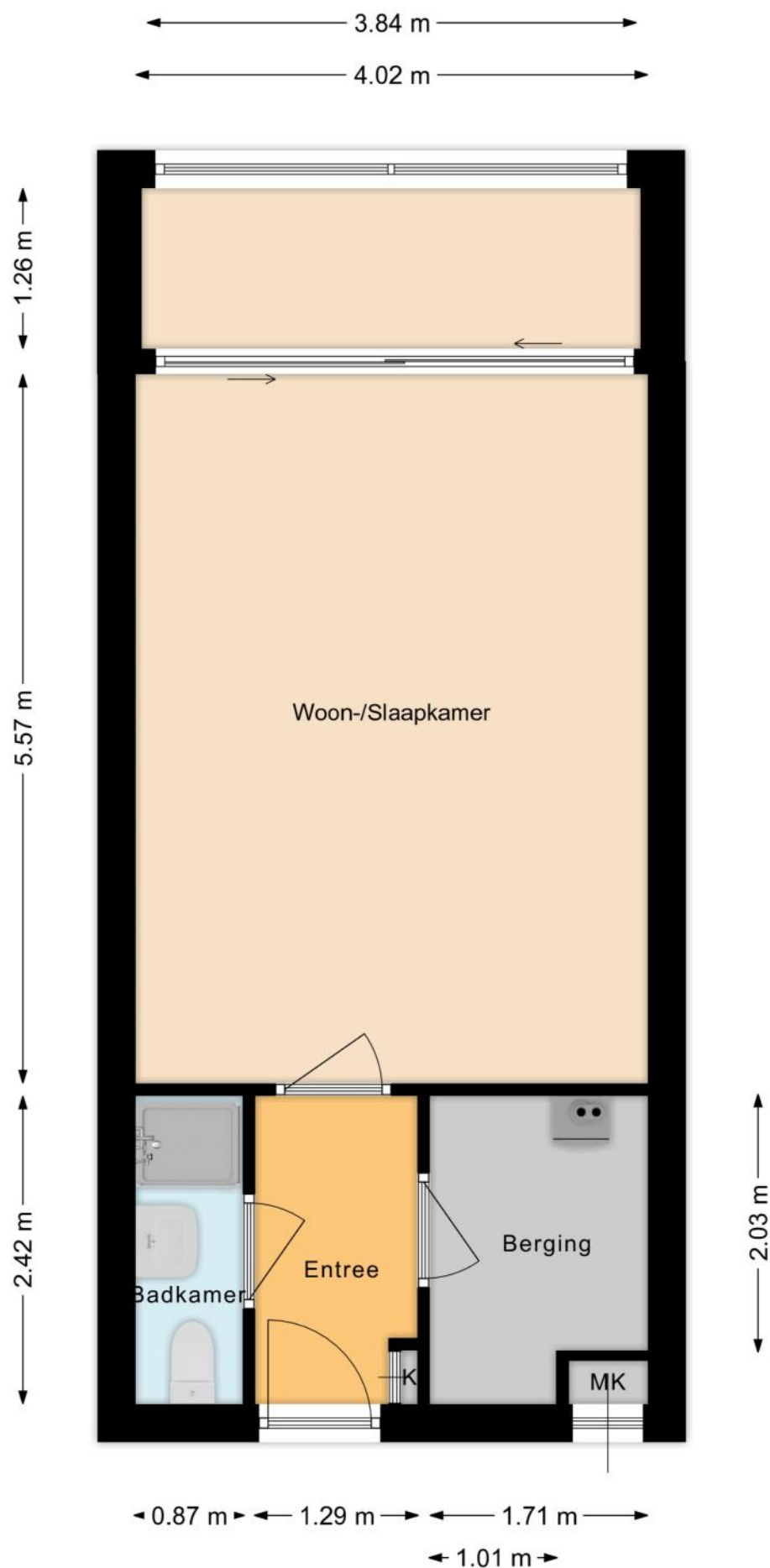








# PLATTEGROND



# KENMERKEN

## Bouw

|                   |                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Soort appartement | Portiekflat, Appartement                                              |
| Bouwworm          | Bestaande bouw                                                        |
| Bouwjaar          | 1973                                                                  |
| Specifiek         | Gestoffeerd, Besch. stads- of dorpsgezicht, Toegankelijk voor ouderen |
| Soort dak         | Plat dak                                                              |
| Materiaal dak     | Bitumineuze dakbedekking                                              |

## Oppervlakten en inhoud

|        |                    |
|--------|--------------------|
| Inhoud | 108 m <sup>3</sup> |
|--------|--------------------|

### Gebruiksoppervlakten \*

|                           |                   |
|---------------------------|-------------------|
| Wonen (= woonoppervlakte) | 38 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>1 kamer</b>                                                      |
| Aantal badkamers      | <b>1 badkamer</b>                                                   |
| Badkamervoorzieningen | <b>Toilet, douche, wastafel</b>                                     |
| Aantal woonlagen      | <b>1 woonlaag</b>                                                   |
| Gelegen op woonlaag   | <b>1</b>                                                            |
| Voorzieningen         | <b>TV kabel, Lift, Schuifpui, Glasvezel kabel, Balansventilatie</b> |

## Energie

|               |                                                          |
|---------------|----------------------------------------------------------|
| Energie label | <b>C</b>                                                 |
| Isolatie      | <b>Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, HR-glas</b> |
| Verwarming    | <b>Blokverwarming</b>                                    |
| Warm water    | <b>Elektrische boiler huur</b>                           |

## Buitenruimte/omgeving

|         |                                |
|---------|--------------------------------|
| Ligging | <b>In centrum, In woonwijk</b> |
|---------|--------------------------------|

# KENMERKEN

## Bergruimte

|                |     |
|----------------|-----|
| Schuur/berging | Box |
|----------------|-----|

## Parkeergelegenheid

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

## Servicekosten

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Bijdrage VvE | € 357 per maand |
|--------------|-----------------|

## Kadastrale gegevens

**Hoog Soeren X 621 254**

|                   |                |
|-------------------|----------------|
| Eigendomssituatie | Volle eigendom |
|-------------------|----------------|

## Bijzonderheden

Er is sprake van een monumentale status.

> Beschermd stadsgezicht

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Koper dient zelf keuken te plaatsen

Koper dient zelf zachtboard plafond te vervangen ivm brandveiligheid

# ZAKENLIJST

|                                                 | Blijft<br>achter | Gaat<br>mee | Ter<br>overname |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|
| Zonwering binnen (luxaflex e.d.)                | ●                |             |                 |
| Vloerbedekking/Linoleum                         | ●                |             |                 |
| Laminaat                                        | ●                |             |                 |
| Boiler                                          | ●                |             |                 |
| Binnenverlichting                               | ●                |             |                 |
| Losse kasten                                    | ●                |             |                 |
| Wastafelaccessoires                             | ●                |             |                 |
| Toiletaccessoires                               | ●                |             |                 |
| Badkameraccessoires                             | ●                |             |                 |
| Keukenblok (met bovenkasten)                    | ●                |             |                 |
| Brievenbus                                      | ●                |             |                 |
| (Voordeur)bel                                   | ●                |             |                 |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie | ●                |             |                 |



*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](https://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://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.