



Mr. Van Hasseltlaan 27, 7316 DJ Apeldoorn

Vraagprijs € 2.400.000,- k.k.

Omschrijving

Zeer zeldzame kans om een van de meeste indrukwekkende villa's van Apeldoorn te bemachtigen! Deze royale en rijksmonumentale villa uit 1889 combineert monumentale grandeur met hedendaags wooncomfort en is gelegen op een markante plek in één van de mooiste lanen van rijksbeschermd villawijk De Parken. Deze villawijk -op loopafstand van het bruisende centrum van Apeldoorn- behoort tot de oudste en meest prestigieuze villawijken van Nederland en wordt gekenmerkt door monumentale bebouwing, brede groene lanen en een hoogwaardige woonomgeving op korte afstand van alle denkbare voorzieningen.

De statige villa beschikt over een monumentale folly (=een klein kasteelachtig bouwwerk) welke op 1 oktober 1898 is aangeboden door de burgemeester bij de Oranjeoptocht, een dubbele stenen garage, houten (fietsen-)berging, houtopslag, aangebouwde veranda, 19 zonnepanelen, een laadpaal, een oprijlaan en een royale en een onder architectuur aangelegde tuin welke over veel privacy beschikt.

De villa maakt direct indruk door de architectuurstijl met invloeden van zowel de Neo-Renaissance als het Neo-Classicisme, haar symmetrische gevelindeling, rijke ornamentiek, hoge esthetische kwaliteit en de vele authentieke details die zowel aan de buitenzijde als in het interieur bewaard zijn gebleven.

Ook het interieur ademt historie en grandeur. Zo beschikt de villa onder meer over rijk gedecoreerde stucplafonds, een fraai gesneden houten vestibule, een houten trap met gedraaide balusters, glas-in-looddetails en een marmeren vloer. In de woonkamer bevinden zich bovendien bijzondere geschilderde wanddoeken uit 1906 van de Limburgse schilder jhr. Robert Graafland (1875 – 1940), wat de exclusiviteit van dit object nog eens extra onderstreept.

De afgelopen jaren is er veel aandacht besteed aan onderhoud, restauratie en verduurzaming. Zo zijn in 2023 de pannendaken van het woonhuis aangepakt, waarbij onder meer nieuwe tengels, panlatten en lood zijn aangebracht en de oorspronkelijke dakpannen zijn teruggeplaatst en waar nodig zijn vervangen voor historische pannen. In hetzelfde jaar zijn ook de zinken delen van de dakkapellen vernieuwd. Daarnaast is de woning op diverse onderdelen geïsoleerd, waaronder dakisolatie, isolerende beglazing en is de villa voorzien van 19 zonnepanelen. Daarmee is in deze monumentale villa een fraaie balans gevonden tussen historische charme en hedendaags wooncomfort met een definitief energielabel C.

Het bezit van een rijksmonument brengt aantrekkelijke subsidiemogelijkheden en fiscale voordelen met zich mee. Mede hierdoor hebben de huidige eigenaren de afgelopen 10 jaar gemiddeld ongeveer € 12.500,- netto per jaar besteed aan het onderhoud en de instandhouding van deze in **perfecte staat verkerende** villa en folly.

Gebruiksoppervlakte wonen: 420m². Perceeloppervlakte: 1.455m²

Indeling

Begane grond: entree via dubbele deuren, vestibule met moderne meterkast en een royale ontvangstshal met fraaie marmeren vloer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de bijzonder ruime en lichte living met een sfeervolle schouw en indrukwekkende wanddoeken. De schilderijen vormen een replica van de beroemde wanddoeken in het stadhuis van Maastricht en geven de ruimte een unieke en statige uitstraling. Vanuit de living heeft u toegang tot de serre en de werkkamer. De sfeervolle serre is voorzien van prachtige glas-in-loodramen, een airco en biedt toegang tot het atelier/de tuinkamer. Deze veelzijdige ruimte beschikt over vloerverwarming, een vaste trap naar het souterrain en dubbele openslaande deuren naar zowel de zij- als achtertuin. De werkkamer is zowel vanuit de hal als de living bereikbaar en is uitgerust met vaste kasten en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. De luxe woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en comfortabele vloerverwarming. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met mogelijkheid voor aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar de tuin. Tot slot beschikt de begane grond over een modern toilet met fonteintje.

1e Verdieping: via de prachtige trappartij met tussenbordes, waar zich tevens een tweede toilet bevindt, bereikt u de ruime overloop. Op deze verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, alle voorzien van praktische inbouwkasten. Twee slaapkamers zijn uitgerust met een airco-installatie en één slaapkamer beschikt over een zonnig balkon. De riante hoofdslaapkamer heeft de luxe van een badkamer en-suite, voorzien van een dubbele inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel, een ligbad en gedeeltelijke vloerverwarming. Daarnaast is er een moderne tweede badkamer met een ruime inloofdouche en een wastafel.

2e Verdieping: via de overloop met tussenbordes, waar zich tevens een derde toilet bevindt, bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers (met hoge plafonds vanaf 2,66m), die allemaal zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor veel lichtinval en extra ruimte. Twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafel en twee slaapkamers zijn voorzien van een praktische vaste kast. Ook beschikt er 1 slaapkamer over een airco. De kleinste slaapkamer is tevens uitgerust met de aansluitingen voor de wasapparatuur. Verder bevindt zich op deze verdieping een derde badkamer met douchecabine en een separate berging met de opstelling van de HR-cv-ketel (2005) en de elektrische boiler (2022).

Souterrain: gang met vaste kasten, wijnkelder, veel bergruimte in de 2 bergingen, grote hobbykamer met vloerverwarming en vaste trap naar het atelier/tuinkamer, waardoor deze ruimte uitstekend geschikt is voor uiteenlopende doeleinden.

De royale, onder architectuur aangelegde tuin vormt een groene oase van rust en privacy. De fraai aangelegde tuin beschikt over meerdere zonneterrassen, met zowel een verdiept als verhoogde terrassen, een groot gazon, diverse plantenborders, een sfeervolle houten veranda en buitenverlichting. Dankzij de beregeningsinstallatie met grondwaterpomp en computersturing (2021) blijft de tuin eenvoudig in optimale conditie. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor meerdere auto's en bovendien is er een laadpaal aanwezig. De dubbele garage is uitgerust met een elektrisch bedienbare garagedeur.

De villa beschikt over dakisolatie en zijn er enkele wanden voorzien van muurisolatie. Ook is de villa volledig voorzien van dubbel glas variërend van tripleglas tot en met Ruysdael isolatieglas met een isolatiewaarde gelijk aan dubbelglas. De glas-in-loodramen zijn aan de buitenzijde voorzien van voorzetramen. De 19 zonnepanelen zijn geplaatst in 2023 en hebben een capaciteit van 420Wp per paneel. Mede hierdoor beschikt de villa inmiddels over een definitief energielabel C!

Op loopafstand van deze royale villa bevinden zich het centrum van Apeldoorn, diverse scholen, sportfaciliteiten, het Wilhelminapark en Park Marialust, evenals de levendige Koninginnelaan bekend om haar speciaalzaken. Op korte fietsafstand liggen Paleis Het Loo met zijn fraaie tuinen en omliggende bossen, het theater Orpheus, bibliotheek, diverse restaurants en cafés en het NS-station. Dankzij de centrale ligging van Apeldoorn zijn steden als Zwolle, Arnhem en Utrecht uitstekend bereikbaar; Schiphol bevindt zich op circa één uur rijden.

Kortom, een unieke kans om een historische, luxe en verfijnde villa met veelzijdige gebruiksmogelijkheden op een absolute toplocatie in Apeldoorn te bemachtigen!

Interesse in deze villa? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 2.400.000,- kosten koper
Soort	: Woonhuis, villa
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 12 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.545 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.455 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 420 m ²
Bouwjaar	: 1889
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	: Achtertuin 739 m ²
Garage	: Vrijstaand steen, Parkeerplaats 47 m ² (1.179 bij 396 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas, Voorzetramen

Locatie

Mr. Van Hasseltlaan 27
7316 DJ APELDOORN



Foto's



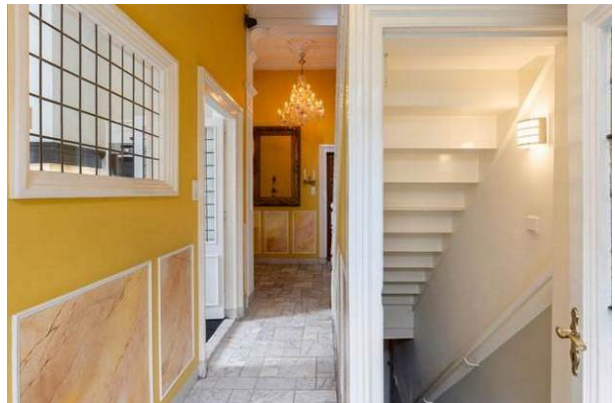
Foto's



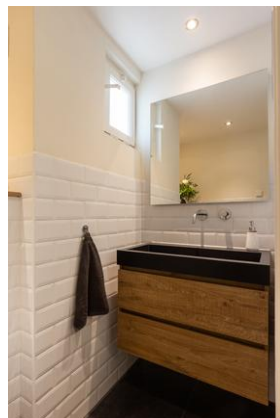
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



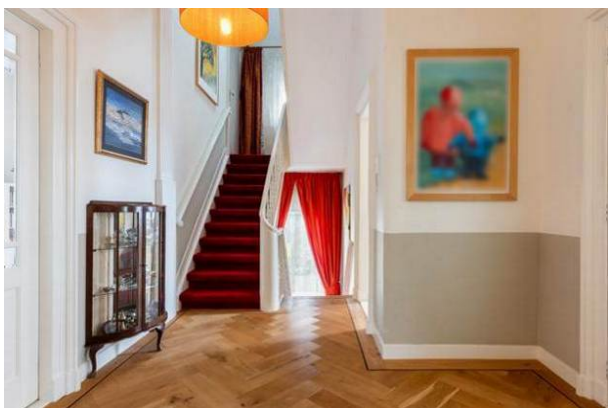
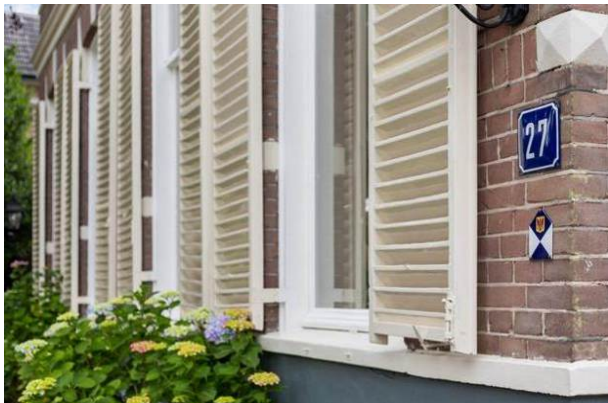
Foto's



Foto's



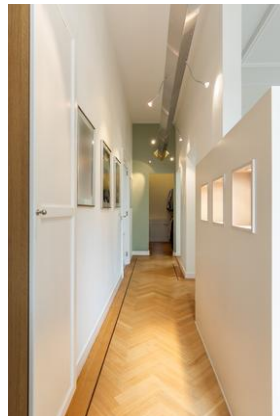
Foto's



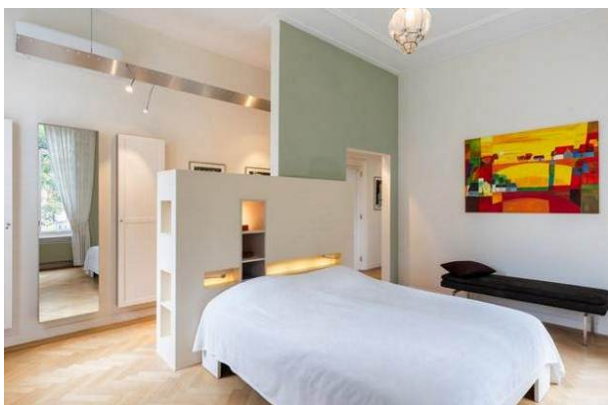
Foto's



Foto's



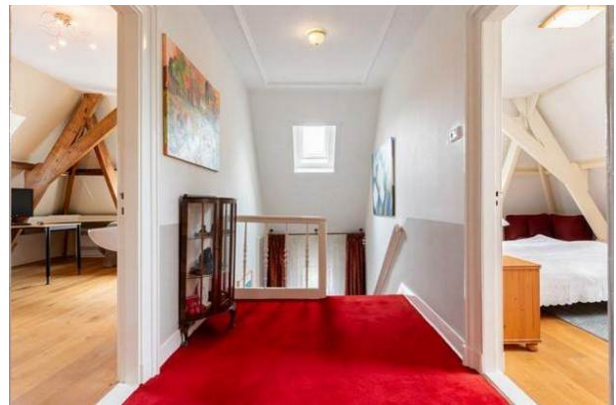
Foto's



Foto's



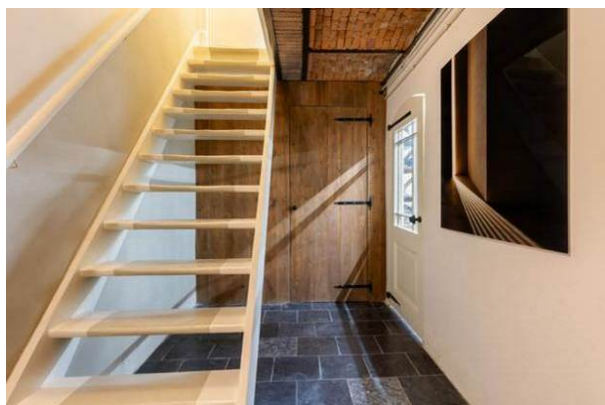
Foto's



Foto's



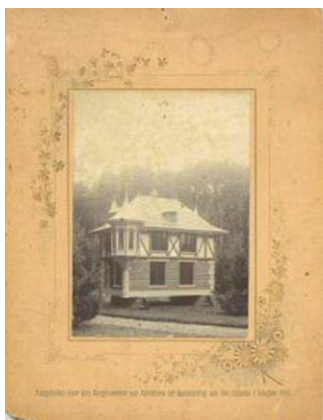
Foto's



Foto's



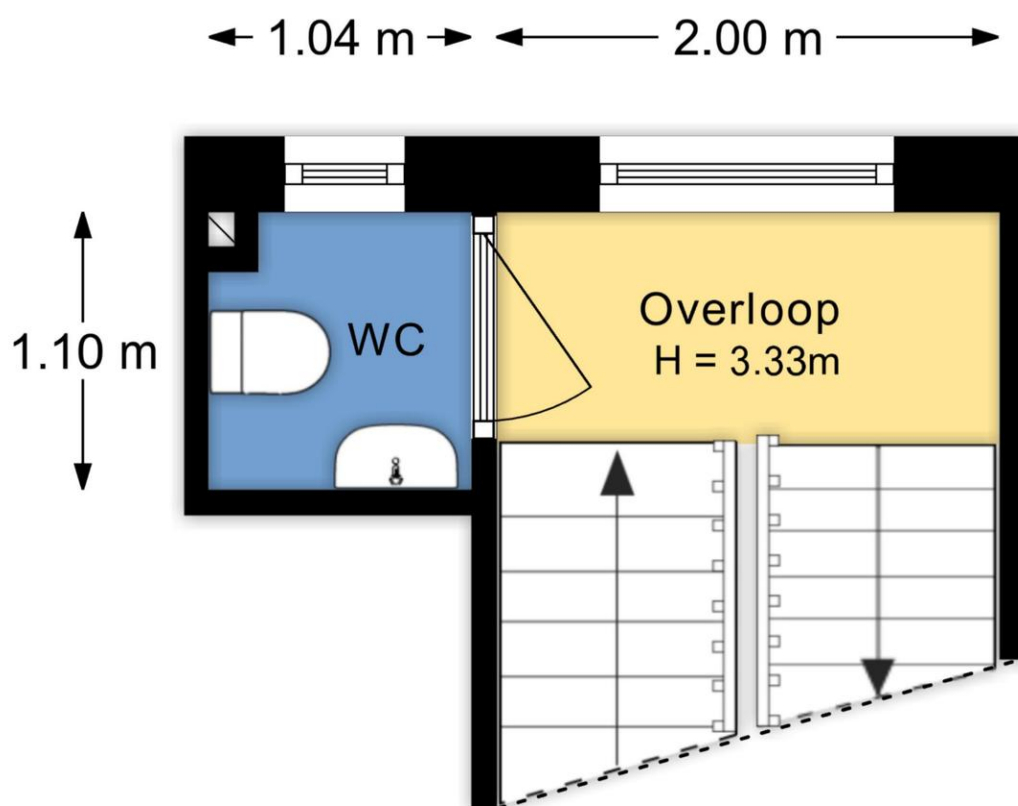
Foto's



Plattegrond begane grond



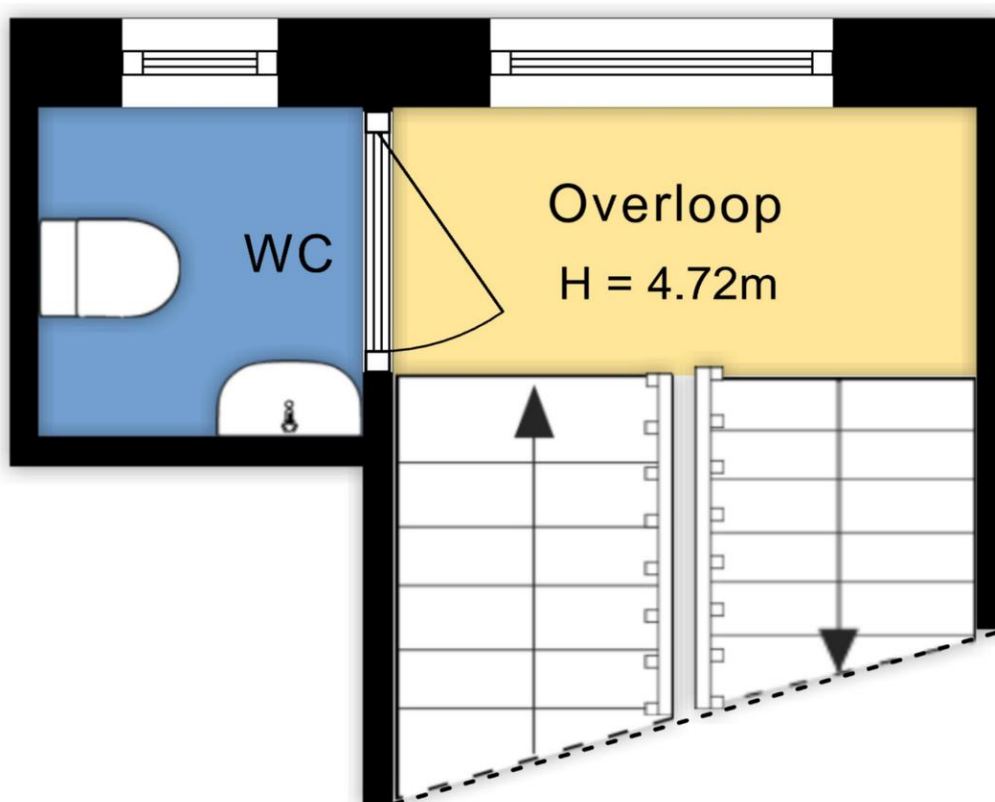
Plattegrond 1^e tussenverdieping



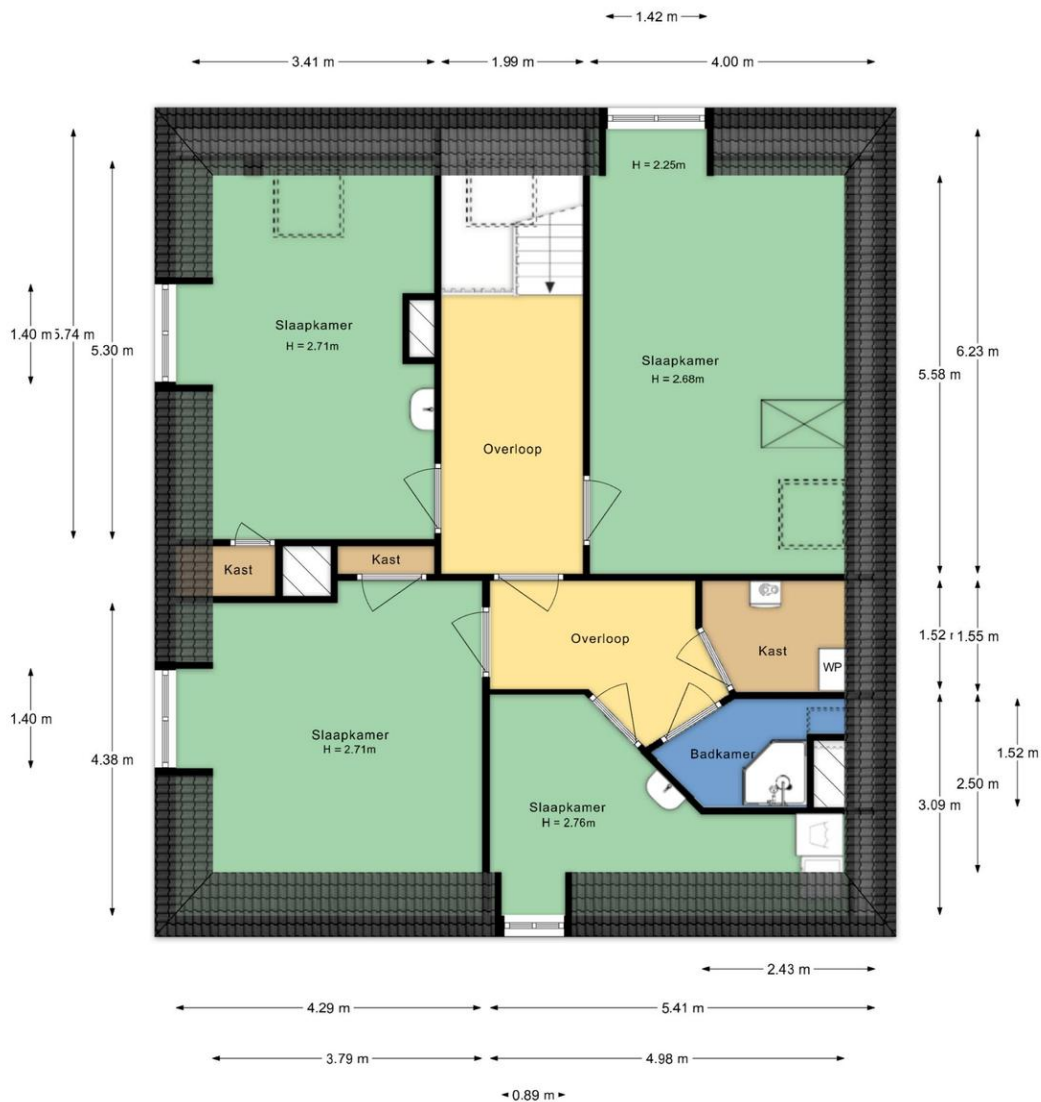
Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e tussenverdieping



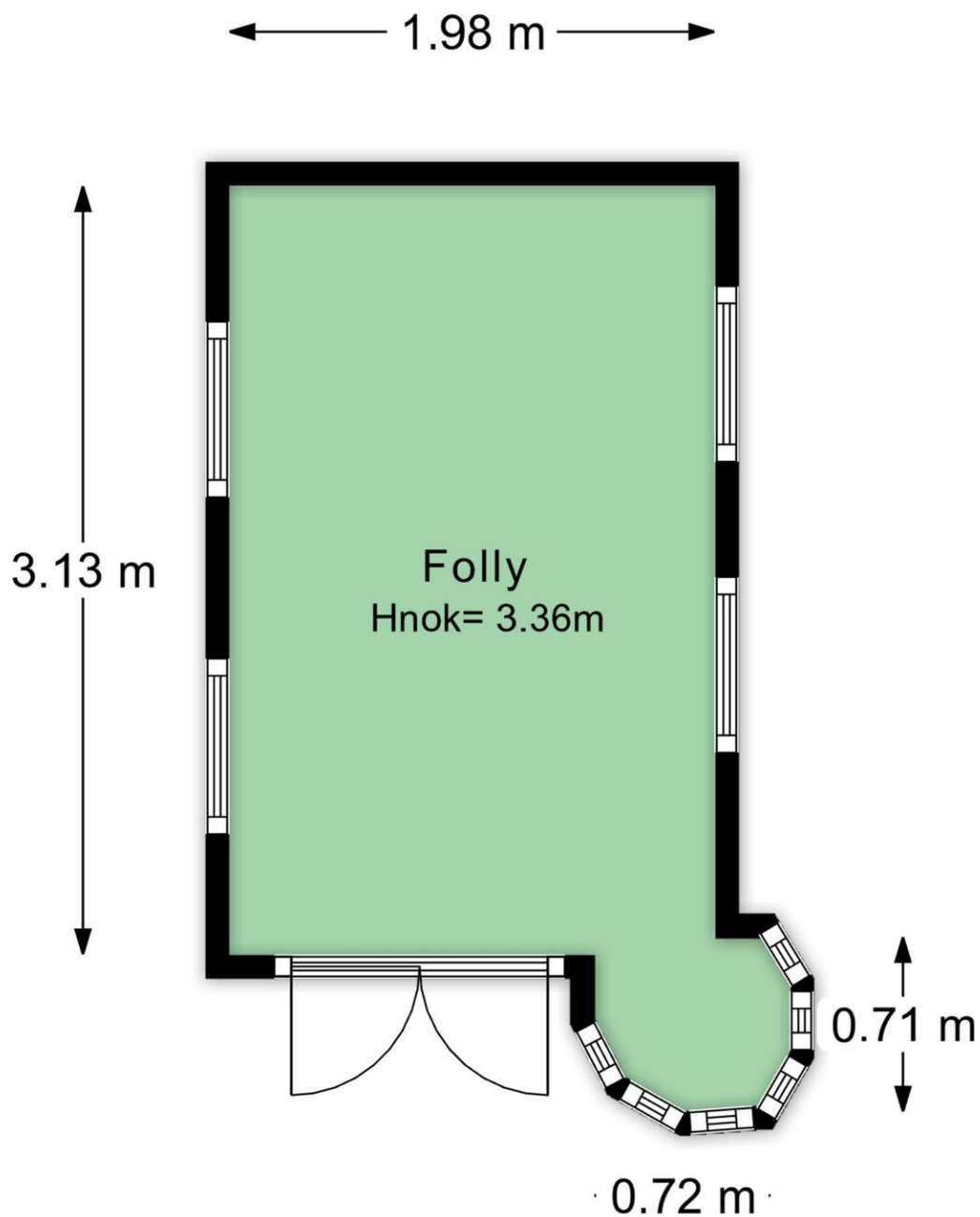
Plattegrond 2^e verdieping



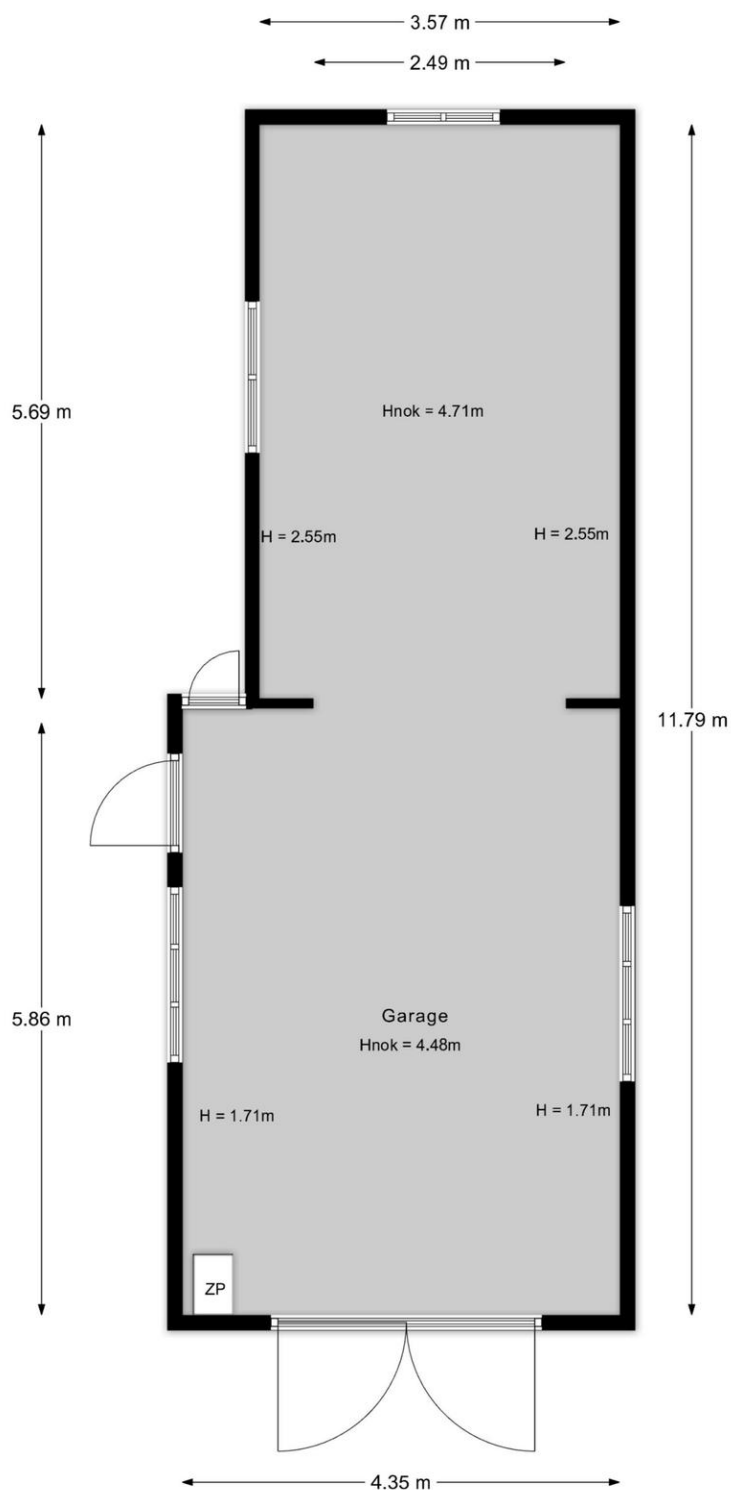
Plattegrond souterrain



Plattegrond folly



Plattegrond garage



Plattegrond perceel



Lijst van Zaken

Betreffende:	Meester van Hasseltlaan 27 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Woning interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- kroonluchters vestibule en hal	X		
- inbouwspots/dimmers	X		
- plafondlamp woonkamer	X		
- armaturen/lampen master-badkamer en wc's	X		
- armaturen/lampen master-slaapkamer	X		
- armaturen tuinkamer	X		
- armaturen hobbyruimte in kelder	X		
- losse (hang)lampen		X	
- wandlamp woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kasten walk-in closet (hoofdslaapkamer)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- spiegels wc's en badkamers	X		
- schilderij ophangstelsel tuinkamer	X		
- spiegel in hal plus wandkandelaars	X		
- kapstok vestibule	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- hoge koel-vriescombinatie	X		
- lage koelkast	X		
- oven	X		
- combimagnetron	X		
- keramische bijverwarming		X	
- 6 pits gaskookplaat	X		
- vaatwasser	X		
Bijkeuken			
Vriezer in bijkeuken			
Keukenblok			
Hoge kast			
Kapstok			
Tuinkamer			
Keukenblok met bovenkastjes	X		
Kast naast keukenblok	X		
Schuifladekast boven trap naar kelder	X		
Kelder			
Stellingen in de wijnkelder	X		
Werkbanken en planken in de werkruimte	X		
Pooltafel met toebehoren	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning (binnen- en buitenunits)	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
- close-in boiler keuken	X		
- close-in boiler tuinkamer	X		
Wasmachine en wasdroger		X	
E-dryer in de kelder	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: radiatorfolie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Ethernet bekabeling incl. patchkast	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Twee potten met bamboe		X	
Tuinslang op haspel in fietsenschuur	X		
Fonteinen voortuin	X		
Tuinmeubilair		X	
Bloembak bij Folly	X		
Bloembakken bij grindpaadje achtertuin			
Betonnen dennenappels ornamentjes	X		
Blauwe bloempot		X	
Kunstwerken (glas en steen)		X	
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Beregeningsinstallatie incl. pomp en Rainmaster	X		
Bebouwing			
Werkbank in garage		X	
Kasten/stellingen in garage	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **nee**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? **nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? **nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **niet bekend**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)? **ja**
Zo ja, welke? **Voor de bouw van de tuinkamer (rond 1998) is destijds geen vergunning aangevraagd. In maart 2010 heeft de Gemeente Apeldoorn laten weten niet te gaan handhaven, omdat de tuinkamer vanwege het tijdsverloop onder het overgangsrecht valt. Dit bericht is gegeven gelijktijdig met het verlenen van een bouwvergunning om een aanpassing te doen aan deze tuinkamer.**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **nee**
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **ja**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **ja**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **ja**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**

- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? **nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? **nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? **woning**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **ja**
Zo ja, waar? **In 2023 is groot onderhoud aan het huis uitgevoerd. Daarbij is metselwerk plaatselijk hersteld. De scheuren hadden verband met de zettingen van de fundering van het huis in het verleden.**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Noordwand master-badkamer 1^e verdieping: 2005 met 100mm glaswol
Noordwand badkamer 1^e verdieping: 2005 met 50mm tegelplaat
Wanden serre: 2023 Superfoil SF19+
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **tuinkamer 2010, bijkeuken 2005**
Overige daken: **In 2023 zijn de pannendaken voorzien van nieuwe tengels, panlatten en lood. De originele dakpannen (1889) zijn teruggeplaatst en ter vervanging van enkele kapotte pannen zijn historische pannen bijgekocht. Het roevendak is voor 2005 vernieuwd (exact jaartal niet bekend).**

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja
 Zo ja, waar en is dit verholpen? **Aansluiting gevel op dak tuinkamer heeft gelekt. Is in 2024 verholpen door aanbrengen nieuwe loodslab. Bij zeer unieke combinatie van harde zuidwesten wind en slagregens (gemiddeld 1 keer per jaar) komt er wat water binnen op de aansluiting van de bijkeuken op de hal.**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja
 Zo ja, waar? **De dakconstructie van de tuinkamer is licht en kan derhalve geen zware belastingen aan.**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **In 2023 zijn de pannendaken voorzien van nieuwe tengels, panlatten en lood. De originele dakpannen (1889) zijn teruggeplaatst en ter vervanging van enkele kapotte pannen zijn historische pannen bijgekocht. Het roevendak is voor 2005 vernieuwd (exact jaartal niet bekend). De zinken zijanten van de dakkapellen zijn in 2023 vernieuwd.**
Reden: de pannenlatten werden minder, enkele kapotte pannen en de wens het dak te isoleren (zie hieronder).
Het dak van de bijkeuken is in 2005 vernieuwd. Het dak van de tuinkamer is in 2010 vernieuwd.
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
- Platte daken: nee
- Overige daken: nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
- Platte daken: ja
- Overige daken: ja
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Platte daken:

Tuinkamer: in 2010 van buitenaf vernieuwd en geïsoleerd met Kingspan KS1000 ZIP dakplaat en in 2008 van binnenaf geïsoleerd met 30 mm Dupanel platen met tweezijdige aluminium folie.
Bijkeuken: in 2005 van binnenaf geïsoleerd met 100 mm glaswol (geen bewijs). Lichtkoepel in 2023 vernieuwd en voorzien van extra glasplaat ter isolatie.

Overige daken:

De pannendaken op het huis en de serre zijn in 2023 van buitenaf geïsoleerd met Superfoil SF40BB.
Het pannendak op het huis is voor 2005 aan de binnenzijde geïsoleerd met 2 cm piepschuim en afgewerkt met 1 cm gipsplaat.
Tussen het plafond van de tweede verdieping en het roevendak is geïsoleerd met 100 mm steenwol.
Het plafond van de serre is in 2005 van binnenaf geïsoleerd met 100 mm glaswol (geen bewijs).

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte daken: nee

Overige daken: ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **De dakkapellen zijn niet geïsoleerd.**

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? nee

- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? hout
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Van den Berg Schilders – Apeldoorn in 2023, schilderwerk eerste en tweede verdieping en een deel van de begane grond. Dit inclusief daklijsten, cordonlijst, regenlijsten, sluitstenen en hoekblokken met diamantkop.
In eigen beheer: Louvreliken begane grond in 2021, Louvreliken eerste verdieping in 2023, en divers schilderwerk begane grond in 2026. Buitenkant Folly 2026
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ja
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja
- e. Is er sprake van isolerende beglazing? ja
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ja
Velux dakramen (vier stuks) tweede verdieping: triple glas (2023)
Dakkapel zuidwest zijde: HR glas
Dakkapel zuidoost zijde: dubbel glas
Tuinkamer: dubbel glas
Serre bovenlichten: origineel glas in lood, aan buitenzijde voorzien van enkelglas-voorzetramen
Alle overige ramen: Ruysdael isolatieglas (enkel glas voorzien van dubbele coating; isolatiewaarde gelijk aan dubbelglas)
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ja
Zo ja, waar? **Op enkele plaatsen in de kelder heeft zout-uitbloei plaatsgevonden.**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? nee
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja
Zo ja, waar? **Overeenkomstig de ouderdom van het huis enkele zetscheuren in pleisterwerk.**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ja
Zo ja, waar? **In 2021 heeft er water gestaan in de kelder door een menselijke fout. Op enkele plaatsen in de kelder heeft zout-uitbloei plaatsgevonden.**

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **ja**
 Zo ja, waar? **In de installatieruimte op de 2^e verdieping kraken de vloerdelen.**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **nee, de vloer tussen de begane grond en de eerste verdieping (boven de woonkamer) is in 2005 geïsoleerd voor geluiddemping met Fermacell.**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **nee**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **ja**
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **ja**
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? **De keldervloer onder de trap in de tuinkamer was lek. Deze is gedicht in 2024 waarna niet opnieuw water in de kelder is gekomen.**

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)?
- CV ketel: Nefit Topline HR 70 (HR-107) (2005)
 - Elektrische boiler Bosch Tronic 120 liter (2022)
 - Keuken Daalderop 15 liter close-in boiler (2005)
 - Tuinkamer close-in boiler (2005)
 - Pomp keukenvloerverwarming (2005)
 - Pomp master-badkamer vloerverwarming (2005)
 - Pomp kelder-speelkamer vloerverwarming (2016)
 - Airco/warmtepomp – Mitsubishi SCM60 buitenunit plus 2 wandunits en 1 vloerunit op de verdiepingen (2021)
 - Airco/warmtepomp – Mitsubishi buitenunit plus vloerunit in de serre/woonkamer (2023)
 - Beregeningsinstallatie met grondwaterpomp (35 meter diepe put) met Rainbird computersturing (2021) (aangemeld bij het Waterschap)
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? **Regulier onderhoud CV ketel door Regeling Apeldoorn**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)? **nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **nee**
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **warm water**
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Keuken, tuinkamer, deel van de master-badkamer en de kelder-speelkamer**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**
 Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal: 19**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in *Wattpiek (Wp)*. Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp) **420 Wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Jinko 420Wp**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
 Zo ja, welke? **mySolarEdge**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **2023**
 Installateur: **Bisseling Installatietechniek B.V.**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
 Jaar: **2025**
 Aantal kWh: **4.007**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **niet bekend**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **september 2024**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **februari 2026**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)? **ja**
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Nieuwe meterkast in 2005 met uitbreiding aantal groepen. In 2022 is de aansluiting voor de laadpaal aangebracht. In april 2026 is bij Liander een aanvraag ingediend voor verzwaring van de aansluiting van 3 * 25 Ampere naar 3 * 40 Ampere in verband met het toegenomen aantal elektrische apparaten (zoals airco/warmtepompen en de laadpaal). Liander heeft nog niet bericht over de haalbaarheid en timing van deze verzwaring.
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **ja**
 Zo ja, blijft deze achter? **ja**

- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **10 jaar**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **Er zijn 2 rookmelders aanwezig (1 op de 1^e verdieping en 1 op de 2^e verdieping). Circa 10 jaar oud,**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
 Zo ja, welke? **1 van de douche glijstangen is kapot; 2 scherfjes wastafels master-badkamer**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **20 jaar**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **ja**
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **nee**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **2005**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2005; vaatwasser 2026**
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **nee**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1889**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)? **niet bekend**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **niet bekend**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*) **niet bekend**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **niet bekend**

- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **niet bekend**
- i. Is er een olietank aanwezig? **niet bekend**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? **nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **niet bekend**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? **nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

**Dakisolatie en groot onderhoud aan pannendaken op huis en serre in 2023. Vergunning verleend.
 Architect: Harmonische Architectuur. Bouwbedrijf: Boezewinkel & Mulder Bouw.**

Aanbrengen isolatieglas in 2009. Vergunning verleend.

Vernieuwing en isolatie dak tuinkamer in 2010. Vergunning verleend.

Sloop schuurtje naast tuinkamer in 2010. Vergunning verleend.

Bouw fietsenschuur in 2007. Vergunning verleend.

Diverse interne aanpassingen in 2005. Vergunning verleend.

Aanpassingen 2010, 2007 en 2005 door architect K4 Architecten Emmeloord en bouwbedrijf Roos Emmeloord.

Het restaureren van de Folly in 2008 is in nauwe afstemming met de Rijksmonumentendienst uitgevoerd.

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **ja**
 Zo ja, welke? **In 2010 is ons gebleken dat voor de bouw van de tuinkamer (rond 1998) destijds geen vergunning is aangevraagd. In maart 2010 heeft de Gemeente Apeldoorn laten weten niet te gaan handhaven, omdat de tuinkamer vanwege het tijdsverloop onder het overgangsrecht valt. Dit bericht is gegeven gelijktijdig met het verlenen van een bouwvergunning om een aanpassing te doen aan deze tuinkamer.**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
 Zo ja, welke label? **Energielabel C**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: € 1.643
2026
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: € 1.754.000
1-1-2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: € 623
2026
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht e.d.?
Belastingjaar: € 1.008
2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € 257,-
Elektra: € 210,-
Water: € 25,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|--|--------|--------------|
| Gas | m3 | : 2.700 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 14.000* |
| Elektriciteit totaal teruggeleverd | kWh | : 2.000 |
| Water | m3 | : 112 |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | aantal | : 2 bewoners |

***Hoeveelheid elektriciteit is inclusief laden van een elektrische auto. Exclusief het laden van de auto is dit 9.500kWh.**

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)? nee
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? nee
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? nee
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? nee

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? ja
Zo ja, welke? **De alarminstallatie wordt jaarlijks gecontroleerd op adequate werking en conformiteit met regelgeving. Dit wordt uitgevoerd door DRM Mulder Techniek te Apeldoorn.**

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

- **Woonkamer schuiframen kunnen nu niet open: katroltouwen moeten vervangen worden en contragewichten verzwaard i.v.m. geplaatst isolatie-Ruysdael glas (dit glas is 1 mm dikker dan het originele glas en daarmee wat zwaarder);**
- **Schuiframen in de masterbedroom, op bordes en grote slaap/werkkamer zuidzijde: ramen blijven niet in geopende stand staan: contragewichten moeten verzwaard worden i.v.m. geplaatst isolatie-Ruysdael glas (touwen zijn wel in goede staat); (in badkamer van de masterbedroom en op slaapkamer boven de keuken zijn de touwen en gewichten al wel vervangen)**



Mr. Van Hasseltlaan 27, 7316 DJ Apeldoorn

Vraagprijs € 2.400.000,- k.k.

Omschrijving

Zeer zeldzame kans om een van de meeste indrukwekkende villa's van Apeldoorn te bemachtigen! Deze royale en rijksmonumentale villa uit 1889 combineert monumentale grandeur met hedendaags wooncomfort en is gelegen op een markante plek in één van de mooiste lanen van rijksbeschermd villawijk De Parken. Deze villawijk -op loopafstand van het bruisende centrum van Apeldoorn- behoort tot de oudste en meest prestigieuze villawijken van Nederland en wordt gekenmerkt door monumentale bebouwing, brede groene lanen en een hoogwaardige woonomgeving op korte afstand van alle denkbare voorzieningen.

De statige villa beschikt over een monumentale folly (=een klein kasteelachtig bouwwerk) welke op 1 oktober 1898 is aangeboden door de burgemeester bij de Oranjeoptocht, een dubbele stenen garage, houten (fietsen-)berging, houtopslag, aangebouwde veranda, 19 zonnepanelen, een laadpaal, een oprijlaan en een royale en een onder architectuur aangelegde tuin welke over veel privacy beschikt.

De villa maakt direct indruk door de architectuurstijl met invloeden van zowel de Neo-Renaissance als het Neo-Classicisme, haar symmetrische gevelindeling, rijke ornamentiek, hoge esthetische kwaliteit en de vele authentieke details die zowel aan de buitenzijde als in het interieur bewaard zijn gebleven.

Ook het interieur ademt historie en grandeur. Zo beschikt de villa onder meer over rijk gedecoreerde stucplafonds, een fraai gesneden houten vestibule, een houten trap met gedraaide balusters, glas-in-looddetails en een marmeren vloer. In de woonkamer bevinden zich bovendien bijzondere geschilderde wanddoeken uit 1906 van de Limburgse schilder jhr. Robert Graafland (1875 – 1940), wat de exclusiviteit van dit object nog eens extra onderstreept.

De afgelopen jaren is er veel aandacht besteed aan onderhoud, restauratie en verduurzaming. Zo zijn in 2023 de pannendaken van het woonhuis aangepakt, waarbij onder meer nieuwe tengels, panlatten en lood zijn aangebracht en de oorspronkelijke dakpannen zijn teruggeplaatst en waar nodig zijn vervangen voor historische pannen. In hetzelfde jaar zijn ook de zinken delen van de dakkapellen vernieuwd. Daarnaast is de woning op diverse onderdelen geïsoleerd, waaronder dakisolatie, isolerende beglazing en is de villa voorzien van 19 zonnepanelen. Daarmee is in deze monumentale villa een fraaie balans gevonden tussen historische charme en hedendaags wooncomfort met een definitief energielabel C.

Het bezit van een rijksmonument brengt aantrekkelijke subsidiemogelijkheden en fiscale voordelen met zich mee. Mede hierdoor hebben de huidige eigenaren de afgelopen 10 jaar gemiddeld ongeveer € 12.500,- netto per jaar besteed aan het onderhoud en de instandhouding van deze in **perfecte staat verkerende** villa en folly.

Gebruiksoppervlakte wonen: 420m². Perceeloppervlakte: 1.455m²

Indeling

Begane grond: entree via dubbele deuren, vestibule met moderne meterkast en een royale ontvangstshal met fraaie marmeren vloer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de bijzonder ruime en lichte living met een sfeervolle schouw en indrukwekkende wanddoeken. De schilderijen vormen een replica van de beroemde wanddoeken in het stadhuis van Maastricht en geven de ruimte een unieke en statige uitstraling. Vanuit de living heeft u toegang tot de serre en de werkkamer. De sfeervolle serre is voorzien van prachtige glas-in-loodramen, een airco en biedt toegang tot het atelier/de tuinkamer. Deze veelzijdige ruimte beschikt over vloerverwarming, een vaste trap naar het souterrain en dubbele openslaande deuren naar zowel de zij- als achtertuin. De werkkamer is zowel vanuit de hal als de living bereikbaar en is uitgerust met vaste kasten en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. De luxe woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en comfortabele vloerverwarming. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met mogelijkheid voor aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar de tuin. Tot slot beschikt de begane grond over een modern toilet met fonteintje.

1e Verdieping: via de prachtige trappartij met tussenbordes, waar zich tevens een tweede toilet bevindt, bereikt u de ruime overloop. Op deze verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, alle voorzien van praktische inbouwkasten. Twee slaapkamers zijn uitgerust met een airco-installatie en één slaapkamer beschikt over een zonnig balkon. De riante hoofdslaapkamer heeft de luxe van een badkamer en-suite, voorzien van een dubbele inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel, een ligbad en gedeeltelijke vloerverwarming. Daarnaast is er een moderne tweede badkamer met een ruime inloofdouche en een wastafel.

2e Verdieping: via de overloop met tussenbordes, waar zich tevens een derde toilet bevindt, bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers (met hoge plafonds vanaf 2,66m), die allemaal zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor veel lichtinval en extra ruimte. Twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafel en twee slaapkamers zijn voorzien van een praktische vaste kast. Ook beschikt er 1 slaapkamer over een airco. De kleinste slaapkamer is tevens uitgerust met de aansluitingen voor de wasapparatuur. Verder bevindt zich op deze verdieping een derde badkamer met douchecabine en een separate berging met de opstelling van de HR-cv-ketel (2005) en de elektrische boiler (2022).

Souterrain: gang met vaste kasten, wijnkelder, veel bergruimte in de 2 bergingen, grote hobbykamer met vloerverwarming en vaste trap naar het atelier/tuinkamer, waardoor deze ruimte uitstekend geschikt is voor uiteenlopende doeleinden.

De royale, onder architectuur aangelegde tuin vormt een groene oase van rust en privacy. De fraai aangelegde tuin beschikt over meerdere zonneterrassen, met zowel een verdiept als verhoogde terrassen, een groot gazon, diverse plantenborders, een sfeervolle houten veranda en buitenverlichting. Dankzij de beregeningsinstallatie met grondwaterpomp en computersturing (2021) blijft de tuin eenvoudig in optimale conditie. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor meerdere auto's en bovendien is er een laadpaal aanwezig. De dubbele garage is uitgerust met een elektrisch bedienbare garagedeur.

De villa beschikt over dakisolatie en zijn er enkele wanden voorzien van muurisolatie. Ook is de villa volledig voorzien van dubbel glas variërend van tripleglas tot en met Ruysdael isolatieglas met een isolatiewaarde gelijk aan dubbelglas. De glas-in-loodramen zijn aan de buitenzijde voorzien van voorzetramen. De 19 zonnepanelen zijn geplaatst in 2023 en hebben een capaciteit van 420Wp per paneel. Mede hierdoor beschikt de villa inmiddels over een definitief energielabel C!

Op loopafstand van deze royale villa bevinden zich het centrum van Apeldoorn, diverse scholen, sportfaciliteiten, het Wilhelminapark en Park Marialust, evenals de levendige Koninginnelaan bekend om haar speciaalzaken. Op korte fietsafstand liggen Paleis Het Loo met zijn fraaie tuinen en omliggende bossen, het theater Orpheus, bibliotheek, diverse restaurants en cafés en het NS-station. Dankzij de centrale ligging van Apeldoorn zijn steden als Zwolle, Arnhem en Utrecht uitstekend bereikbaar; Schiphol bevindt zich op circa één uur rijden.

Kortom, een unieke kans om een historische, luxe en verfijnde villa met veelzijdige gebruiksmogelijkheden op een absolute toplocatie in Apeldoorn te bemachtigen!

Interesse in deze villa? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 2.400.000,- kosten koper
Soort	: Woonhuis, villa
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 12 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.545 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.455 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 420 m ²
Bouwjaar	: 1889
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	: Achtertuin 739 m ²
Garage	: Vrijstaand steen, Parkeerplaats 47 m ² (1.179 bij 396 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas, Voorzetramen

Locatie

Mr. Van Hasseltlaan 27
7316 DJ APELDOORN



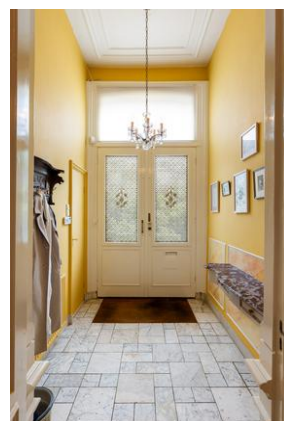
Foto's



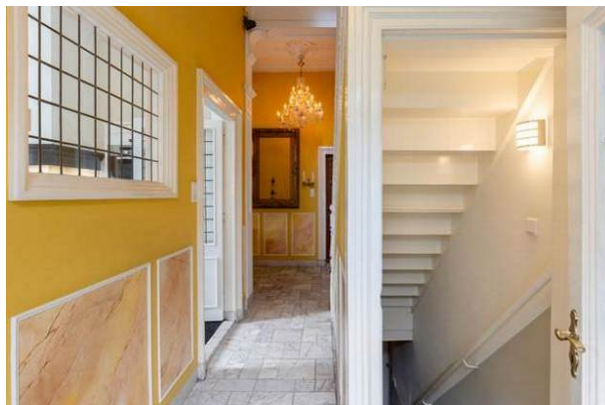
Foto's



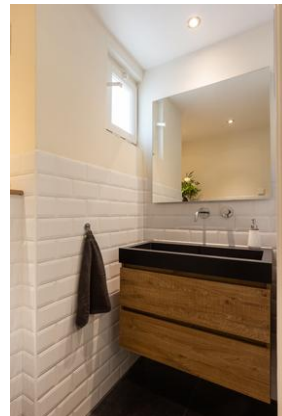
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



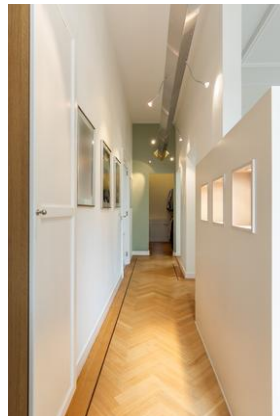
Foto's



Foto's



Foto's



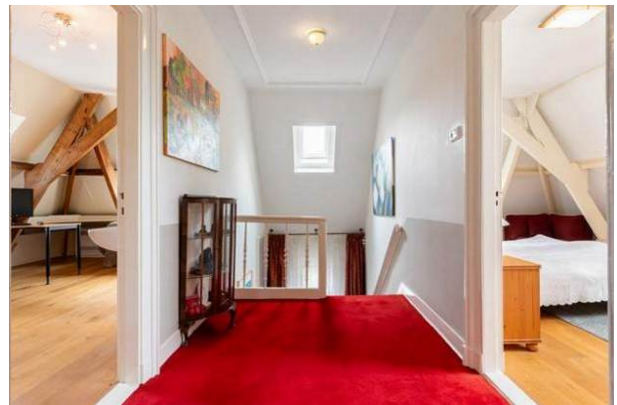
Foto's



Foto's



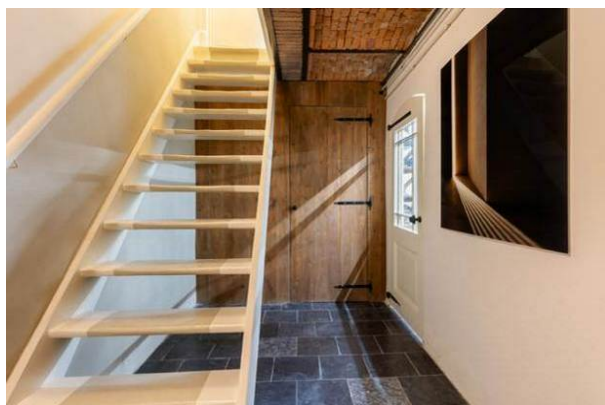
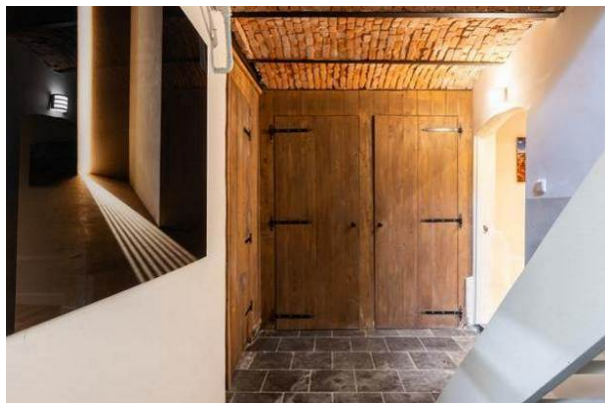
Foto's



Foto's



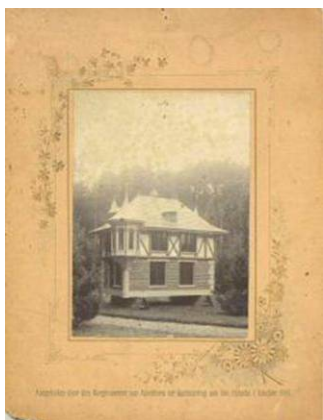
Foto's



Foto's



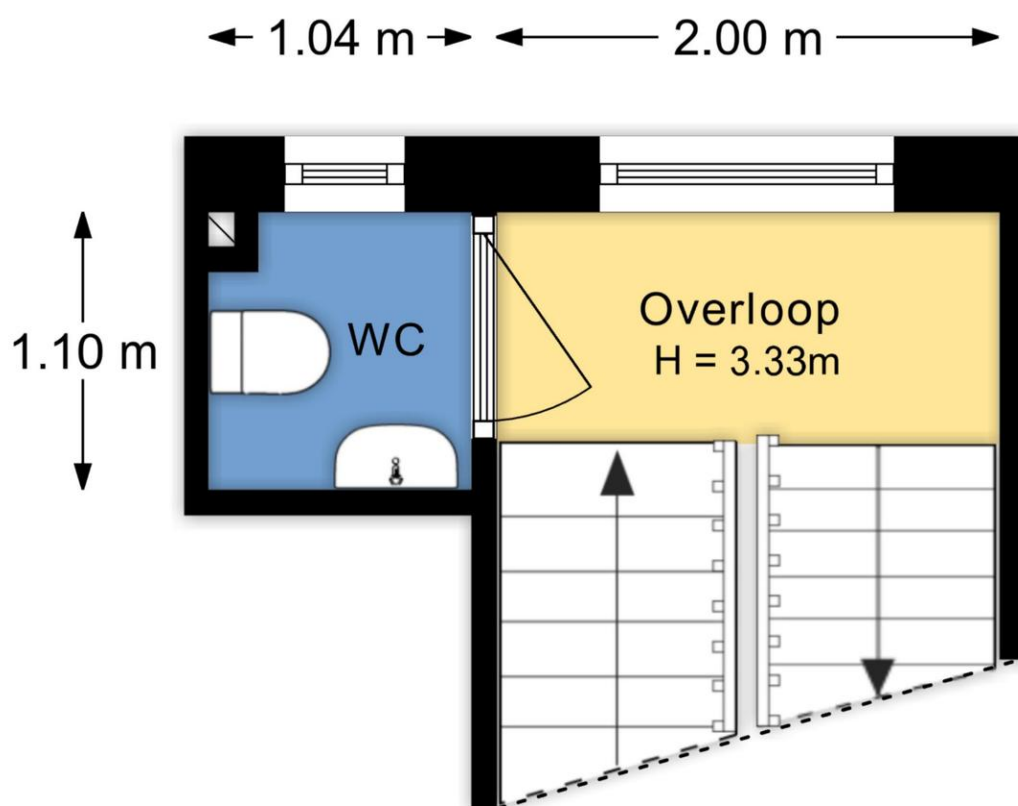
Foto's



Plattegrond begane grond



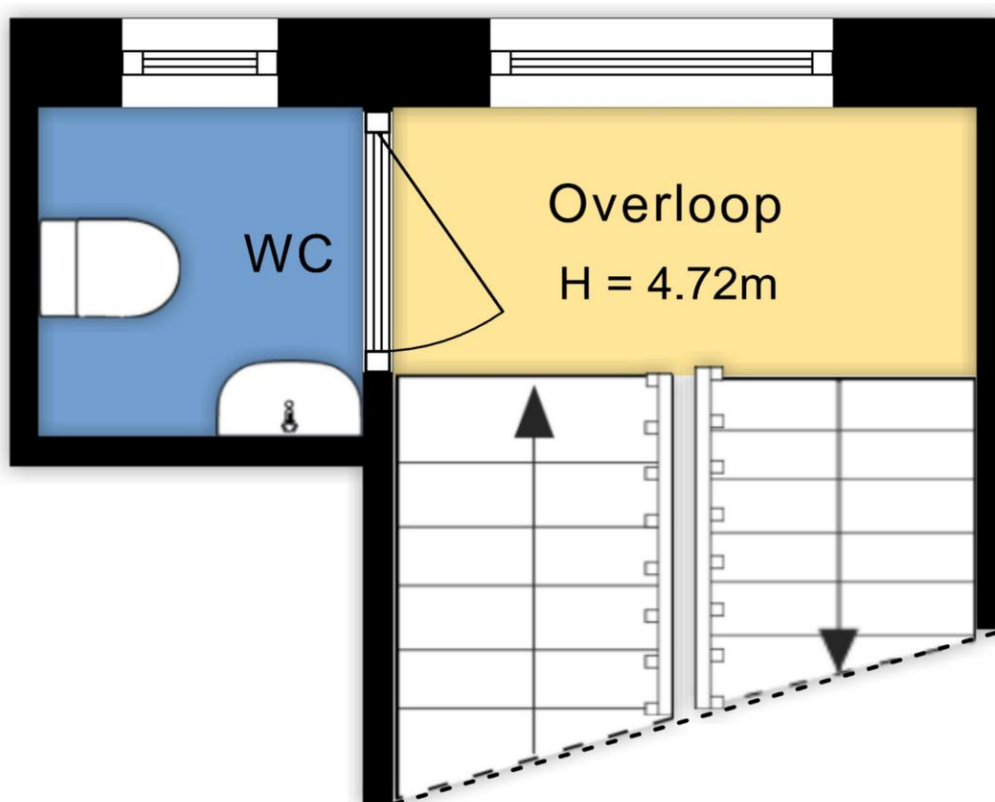
Plattegrond 1^e tussenverdieping



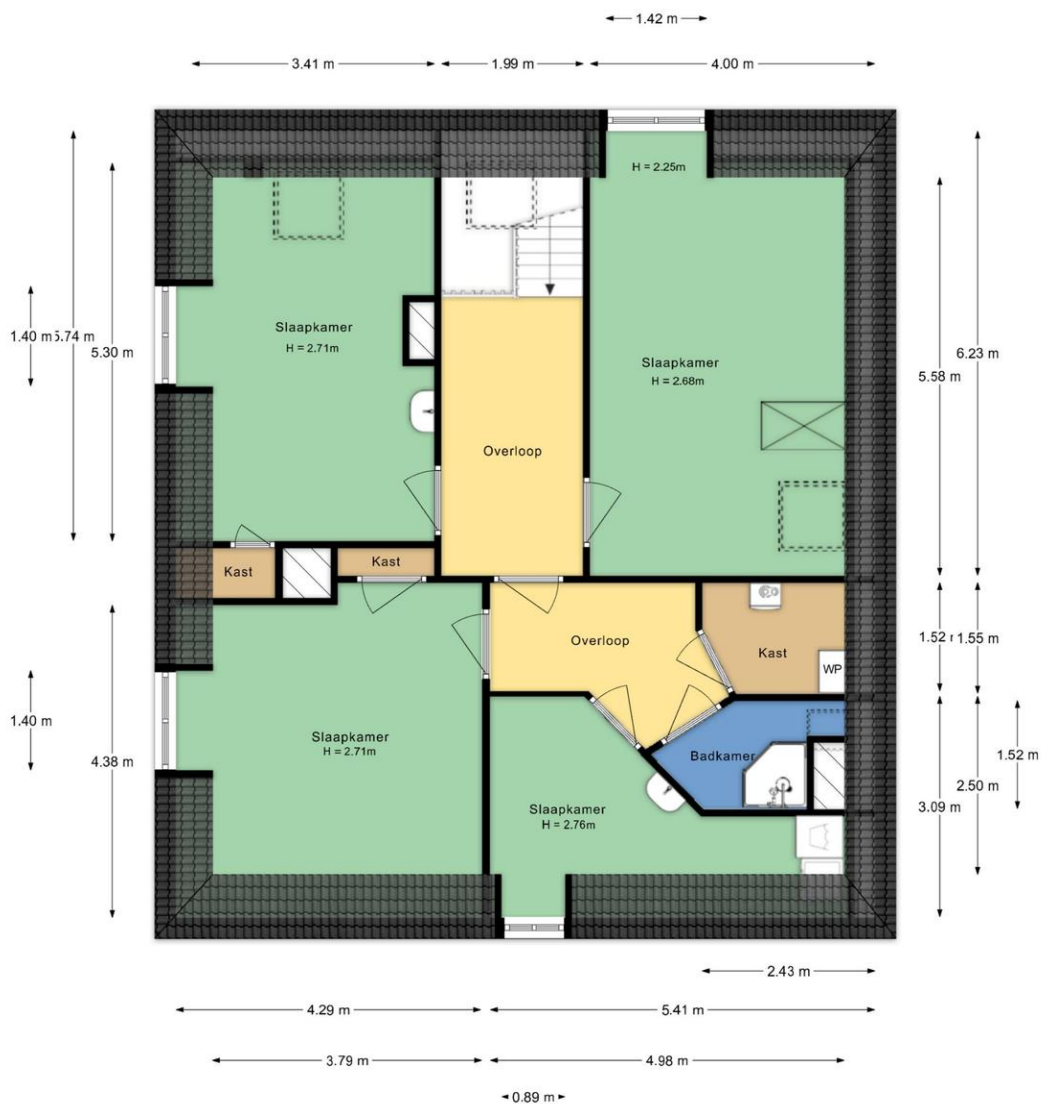
Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e tussenverdieping



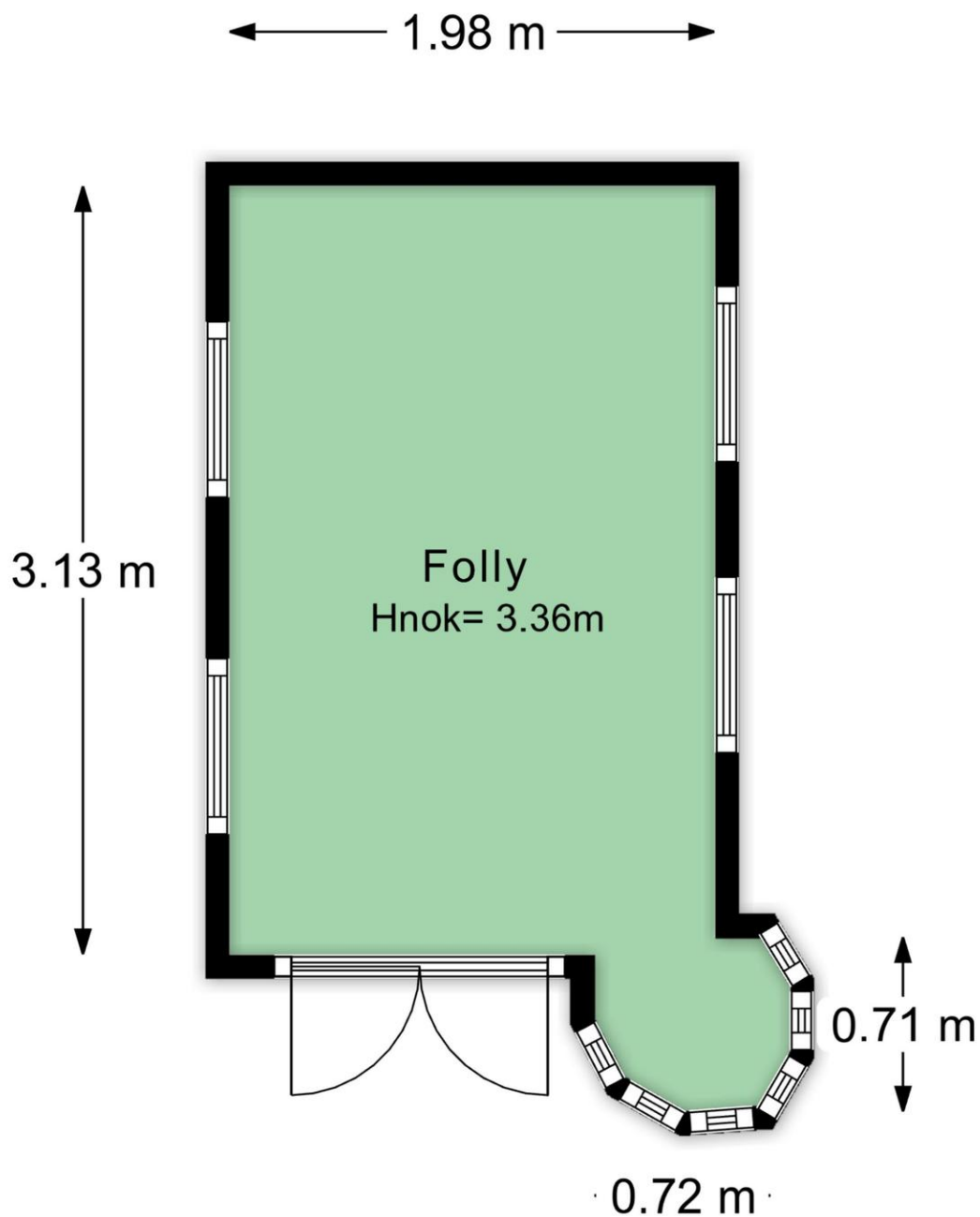
Plattegrond 2^e verdieping



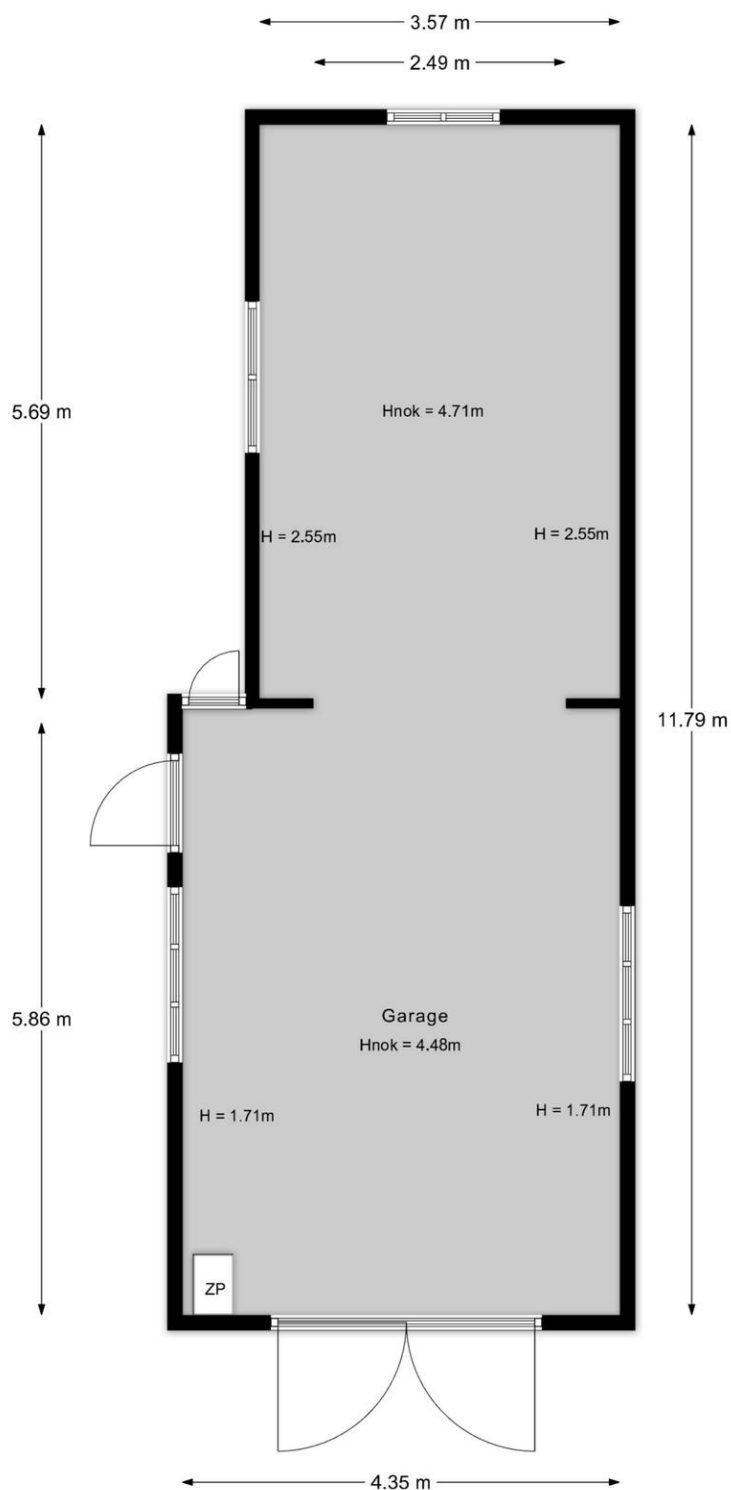
Plattegrond souterrain



Plattegrond folly



Plattegrond garage



Plattegrond perceel



Lijst van Zaken

Betreffende:	Meester van Hasseltlaan 27 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Woning interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- kroonluchters vestibule en hal	X		
- inbouwspots/dimmers	X		
- plafondlamp woonkamer	X		
- armaturen/lampen master-badkamer en wc's	X		
- armaturen/lampen master-slaapkamer	X		
- armaturen tuinkamer	X		
- armaturen hobbyruimte in kelder	X		
- losse (hang)lampen		X	
- wandlamp woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kasten walk-in closet (hoofdslaapkamer)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- spiegels wc's en badkamers	X		
- schilderij ophangstelsel tuinkamer	X		
- spiegel in hal plus wandkandelaars	X		
- kapstok vestibule	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- hoge koel-vriescombinatie	X		
- lage koelkast	X		
- oven	X		
- combimagnetron	X		
- keramische bijverwarming		X	
- 6 pits gaskookplaat	X		
- vaatwasser	X		
Bijkeuken			
Vriezer in bijkeuken			
Keukenblok			
Hoge kast			
Kapstok			
Tuinkamer			
Keukenblok met bovenkastjes	X		
Kast naast keukenblok	X		
Schuifladekast boven trap naar kelder	X		
Kelder			
Stellingen in de wijnkelder	X		
Werkbanken en planken in de werkruimte	X		
Pooltafel met toebehoren	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning (binnen- en buitenunits)	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
- close-in boiler keuken	X		
- close-in boiler tuinkamer	X		
Wasmachine en wasdroger		X	
E-dryer in de kelder	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: radiatorfolie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Ethernet bekabeling incl. patchkast	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Twee potten met bamboe		X	
Tuinslang op haspel in fietsenschuur	X		
Fonteinen voortuin	X		
Tuinmeubilair		X	
Bloembak bij Folly	X		
Bloembakken bij grindpaadje achtertuin			
Betonnen dennenappels ornamentjes	X		
Blauwe bloempot		X	
Kunstwerken (glas en steen)		X	
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Beregeningsinstallatie incl. pomp en Rainmaster	X		
Bebouwing			
Werkbank in garage		X	
Kasten/stellingen in garage	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **nee**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? **nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? **nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **niet bekend**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)? **ja**
Zo ja, welke? **Voor de bouw van de tuinkamer (rond 1998) is destijds geen vergunning aangevraagd. In maart 2010 heeft de Gemeente Apeldoorn laten weten niet te gaan handhaven, omdat de tuinkamer vanwege het tijdsverloop onder het overgangsrecht valt. Dit bericht is gegeven gelijktijdig met het verlenen van een bouwvergunning om een aanpassing te doen aan deze tuinkamer.**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **nee**
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **ja**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **ja**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **ja**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**

- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? **nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? **nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? **woning**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **ja**
Zo ja, waar? **In 2023 is groot onderhoud aan het huis uitgevoerd. Daarbij is metselwerk plaatselijk hersteld. De scheuren hadden verband met de zettingen van de fundering van het huis in het verleden.**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Noordwand master-badkamer 1^e verdieping: 2005 met 100mm glaswol
Noordwand badkamer 1^e verdieping: 2005 met 50mm tegelplaat
Wanden serre: 2023 Superfoil SF19+
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **tuinkamer 2010, bijkeuken 2005**
Overige daken: **In 2023 zijn de pannendaken voorzien van nieuwe tengels, panlatten en lood. De originele dakpannen (1889) zijn teruggeplaatst en ter vervanging van enkele kapotte pannen zijn historische pannen bijgekocht. Het roevendak is voor 2005 vernieuwd (exact jaartal niet bekend).**

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja
 Zo ja, waar en is dit verholpen? **Aansluiting gevel op dak tuinkamer heeft gelekt. Is in 2024 verholpen door aanbrengen nieuwe loodslab. Bij zeer unieke combinatie van harde zuidwesten wind en slagregens (gemiddeld 1 keer per jaar) komt er wat water binnen op de aansluiting van de bijkeuken op de hal.**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja
 Zo ja, waar? **De dakconstructie van de tuinkamer is licht en kan derhalve geen zware belastingen aan.**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **In 2023 zijn de pannendaken voorzien van nieuwe tengels, panlatten en lood. De originele dakpannen (1889) zijn teruggeplaatst en ter vervanging van enkele kapotte pannen zijn historische pannen bijgekocht. Het roevendak is voor 2005 vernieuwd (exact jaartal niet bekend). De zinken zijanten van de dakkapellen zijn in 2023 vernieuwd.**
Reden: de pannenlatten werden minder, enkele kapotte pannen en de wens het dak te isoleren (zie hieronder).
Het dak van de bijkeuken is in 2005 vernieuwd. Het dak van de tuinkamer is in 2010 vernieuwd.
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
- Platte daken: nee
- Overige daken: nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
- Platte daken: ja
- Overige daken: ja
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Platte daken:

Tuinkamer: in 2010 van buitenaf vernieuwd en geïsoleerd met Kingspan KS1000 ZIP dakplaat en in 2008 van binnenaf geïsoleerd met 30 mm Dupanel platen met tweezijdige aluminium folie.
Bijkeuken: in 2005 van binnenaf geïsoleerd met 100 mm glaswol (geen bewijs). Lichtkoepel in 2023 vernieuwd en voorzien van extra glasplaat ter isolatie.

Overige daken:

De pannendaken op het huis en de serre zijn in 2023 van buitenaf geïsoleerd met Superfoil SF40BB.
Het pannendak op het huis is voor 2005 aan de binnenzijde geïsoleerd met 2 cm piepschuim en afgewerkt met 1 cm gipsplaat.
Tussen het plafond van de tweede verdieping en het roevendak is geïsoleerd met 100 mm steenwol.
Het plafond van de serre is in 2005 van binnenaf geïsoleerd met 100 mm glaswol (geen bewijs).

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte daken: nee

Overige daken: ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **De dakkapellen zijn niet geïsoleerd.**

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? nee

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? hout
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Van den Berg Schilders – Apeldoorn in 2023, schilderwerk eerste en tweede verdieping en een deel van de begane grond. Dit inclusief daklijsten, cordonlijst, regenlijsten, sluitstenen en hoekblokken met diamantkop.
In eigen beheer: Louvreliken begane grond in 2021, Louvreliken eerste verdieping in 2023, en divers schilderwerk begane grond in 2026. Buitenkant Folly 2026
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ja
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja
- e. Is er sprake van isolerende beglazing? ja
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ja
Velux dakramen (vier stuks) tweede verdieping: triple glas (2023)
Dakkapel zuidwest zijde: HR glas
Dakkapel zuidoost zijde: dubbel glas
Tuinkamer: dubbel glas
Serre bovenlichten: origineel glas in lood, aan buitenzijde voorzien van enkelglas-voorzetramen
Alle overige ramen: Ruysdael isolatieglas (enkel glas voorzien van dubbele coating; isolatiewaarde gelijk aan dubbelglas)
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ja
Zo ja, waar? **Op enkele plaatsen in de kelder heeft zout-uitbloei plaatsgevonden.**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? nee
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja
Zo ja, waar? **Overeenkomstig de ouderdom van het huis enkele zetscheuren in pleisterwerk.**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ja
Zo ja, waar? **In 2021 heeft er water gestaan in de kelder door een menselijke fout. Op enkele plaatsen in de kelder heeft zout-uitbloei plaatsgevonden.**

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **ja**
 Zo ja, waar? **In de installatieruimte op de 2^e verdieping kraken de vloerdelen.**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **nee, de vloer tussen de begane grond en de eerste verdieping (boven de woonkamer) is in 2005 geïsoleerd voor geluiddemping met Fermacell.**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **nee**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **ja**
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **ja**
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? **De keldervloer onder de trap in de tuinkamer was lek. Deze is gedicht in 2024 waarna niet opnieuw water in de kelder is gekomen.**

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)?
- CV ketel: Nefit Topline HR 70 (HR-107) (2005)
 - Elektrische boiler Bosch Tronic 120 liter (2022)
 - Keuken Daalderop 15 liter close-in boiler (2005)
 - Tuinkamer close-in boiler (2005)
 - Pomp keukenvloerverwarming (2005)
 - Pomp master-badkamer vloerverwarming (2005)
 - Pomp kelder-speelkamer vloerverwarming (2016)
 - Airco/warmtepomp – Mitsubishi SCM60 buitenunit plus 2 wandunits en 1 vloerunit op de verdiepingen (2021)
 - Airco/warmtepomp – Mitsubishi buitenunit plus vloerunit in de serre/woonkamer (2023)
 - Beregeningsinstallatie met grondwaterpomp (35 meter diepe put) met Rainbird computersturing (2021) (aangemeld bij het Waterschap)
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? **Regulier onderhoud CV ketel door Regeling Apeldoorn**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)? **nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **nee**
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **warm water**
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Keuken, tuinkamer, deel van de master-badkamer en de kelder-speelkamer**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**
 Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal: 19**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in *Wattpiek (Wp)*. Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp) **420 Wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Jinko 420Wp**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
 Zo ja, welke? **mySolarEdge**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **2023**
 Installateur: **Bisseling Installatietechniek B.V.**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
 Jaar: **2025**
 Aantal kWh: **4.007**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **niet bekend**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **september 2024**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **februari 2026**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (onder de elektrische installatie wordt *verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? **ja**
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Nieuwe meterkast in 2005 met uitbreiding aantal groepen. In 2022 is de aansluiting voor de laadpaal aangebracht. In april 2026 is bij Liander een aanvraag ingediend voor verzwaring van de aansluiting van 3 * 25 Ampere naar 3 * 40 Ampere in verband met het toegenomen aantal elektrische apparaten (zoals airco/warmtepompen en de laadpaal). Liander heeft nog niet bericht over de haalbaarheid en timing van deze verzwaring.
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **ja**
 Zo ja, blijft deze achter? **ja**

- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **10 jaar**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **Er zijn 2 rookmelders aanwezig (1 op de 1^e verdieping en 1 op de 2^e verdieping). Circa 10 jaar oud,**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
 Zo ja, welke? **1 van de douche glijstangen is kapot; 2 scherfjes wastafels master-badkamer**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **20 jaar**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **ja**
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **nee**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **2005**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2005; vaatwasser 2026**
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **nee**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1889**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)? **niet bekend**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **niet bekend**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*) **niet bekend**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **niet bekend**

- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **niet bekend**
- i. Is er een olietank aanwezig? **niet bekend**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? **nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **niet bekend**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? **nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

**Dakisolatie en groot onderhoud aan pannendaken op huis en serre in 2023. Vergunning verleend.
 Architect: Harmonische Architectuur. Bouwbedrijf: Boezewinkel & Mulder Bouw.**

Aanbrengen isolatieglas in 2009. Vergunning verleend.

Vernieuwing en isolatie dak tuinkamer in 2010. Vergunning verleend.

Sloop schuurtje naast tuinkamer in 2010. Vergunning verleend.

Bouw fietsenschuur in 2007. Vergunning verleend.

Diverse interne aanpassingen in 2005. Vergunning verleend.

Aanpassingen 2010, 2007 en 2005 door architect K4 Architecten Emmeloord en bouwbedrijf Roos Emmeloord.

Het restaureren van de Folly in 2008 is in nauwe afstemming met de Rijksmonumentendienst uitgevoerd.

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **ja**
 Zo ja, welke? **In 2010 is ons gebleken dat voor de bouw van de tuinkamer (rond 1998) destijds geen vergunning is aangevraagd. In maart 2010 heeft de Gemeente Apeldoorn laten weten niet te gaan handhaven, omdat de tuinkamer vanwege het tijdsverloop onder het overgangsrecht valt. Dit bericht is gegeven gelijktijdig met het verlenen van een bouwvergunning om een aanpassing te doen aan deze tuinkamer.**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
 Zo ja, welke label? **Energielabel C**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: € 1.643
2026
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: € 1.754.000
1-1-2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: € 623
2026
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht e.d.?
Belastingjaar: € 1.008
2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € 257,-
Elektra: € 210,-
Water: € 25,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|--|--------|--------------|
| Gas | m3 | : 2.700 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 14.000* |
| Elektriciteit totaal teruggeleverd | kWh | : 2.000 |
| Water | m3 | : 112 |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | aantal | : 2 bewoners |

***Hoeveelheid elektriciteit is inclusief laden van een elektrische auto. Exclusief het laden van de auto is dit 9.500kWh.**

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? nee
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? nee
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? nee
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? nee

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? ja
Zo ja, welke? **De alarminstallatie wordt jaarlijks gecontroleerd op adequate werking en conformiteit met regelgeving. Dit wordt uitgevoerd door DRM Mulder Techniek te Apeldoorn.**

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

- **Woonkamer schuiframen kunnen nu niet open: katroltouwen moeten vervangen worden en contragewichten verzwaard i.v.m. geplaatst isolatie-Ruysdael glas (dit glas is 1 mm dikker dan het originele glas en daarmee wat zwaarder);**
- **Schuiframen in de masterbedroom, op bordes en grote slaap/werkkamer zuidzijde: ramen blijven niet in geopende stand staan: contragewichten moeten verzwaard worden i.v.m. geplaatst isolatie-Ruysdael glas (touwen zijn wel in goede staat); (in badkamer van de masterbedroom en op slaapkamer boven de keuken zijn de touwen en gewichten al wel vervangen)**



Mr. Van Hasseltlaan 27, 7316 DJ Apeldoorn

Vraagprijs € 2.400.000,- k.k.

Omschrijving

Zeer zeldzame kans om een van de meeste indrukwekkende villa's van Apeldoorn te bemachtigen! Deze royale en rijksmonumentale villa uit 1889 combineert monumentale grandeur met hedendaags wooncomfort en is gelegen op een markante plek in één van de mooiste lanen van rijksbeschermd villawijk De Parken. Deze villawijk -op loopafstand van het bruisende centrum van Apeldoorn- behoort tot de oudste en meest prestigieuze villawijken van Nederland en wordt gekenmerkt door monumentale bebouwing, brede groene lanen en een hoogwaardige woonomgeving op korte afstand van alle denkbare voorzieningen.

De statige villa beschikt over een monumentale folly (=een klein kasteelachtig bouwwerk) welke op 1 oktober 1898 is aangeboden door de burgemeester bij de Oranjeoptocht, een dubbele stenen garage, houten (fietsen-)berging, houtopslag, aangebouwde veranda, 19 zonnepanelen, een laadpaal, een oprijlaan en een royale en een onder architectuur aangelegde tuin welke over veel privacy beschikt.

De villa maakt direct indruk door de architectuurstijl met invloeden van zowel de Neo-Renaissance als het Neo-Classicisme, haar symmetrische gevelindeling, rijke ornamentiek, hoge esthetische kwaliteit en de vele authentieke details die zowel aan de buitenzijde als in het interieur bewaard zijn gebleven.

Ook het interieur ademt historie en grandeur. Zo beschikt de villa onder meer over rijk gedecoreerde stucplafonds, een fraai gesneden houten vestibule, een houten trap met gedraaide balusters, glas-in-looddetails en een marmeren vloer. In de woonkamer bevinden zich bovendien bijzondere geschilderde wanddoeken uit 1906 van de Limburgse schilder jhr. Robert Graafland (1875 – 1940), wat de exclusiviteit van dit object nog eens extra onderstreept.

De afgelopen jaren is er veel aandacht besteed aan onderhoud, restauratie en verduurzaming. Zo zijn in 2023 de pannendaken van het woonhuis aangepakt, waarbij onder meer nieuwe tengels, panlatten en lood zijn aangebracht en de oorspronkelijke dakpannen zijn teruggeplaatst en waar nodig zijn vervangen voor historische pannen. In hetzelfde jaar zijn ook de zinken delen van de dakkapellen vernieuwd. Daarnaast is de woning op diverse onderdelen geïsoleerd, waaronder dakisolatie, isolerende beglazing en is de villa voorzien van 19 zonnepanelen. Daarmee is in deze monumentale villa een fraaie balans gevonden tussen historische charme en hedendaags wooncomfort met een definitief energielabel C.

Het bezit van een rijksmonument brengt aantrekkelijke subsidiemogelijkheden en fiscale voordelen met zich mee. Mede hierdoor hebben de huidige eigenaren de afgelopen 10 jaar gemiddeld ongeveer € 12.500, - netto per jaar besteed aan het onderhoud en de instandhouding van deze in **perfecte staat verkerende** villa en folly.

Gebruiksoppervlakte wonen: 420m². Perceeloppervlakte: 1.455m²

Indeling

Begane grond: entree via dubbele deuren, vestibule met moderne meterkast en een royale ontvangstshal met fraaie marmeren vloer. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de bijzonder ruime en lichte living met een sfeervolle schouw en indrukwekkende wanddoeken. De schilderijen vormen een replica van de beroemde wanddoeken in het stadhuis van Maastricht en geven de ruimte een unieke en statige uitstraling. Vanuit de living heeft u toegang tot de serre en de werkkamer. De sfeervolle serre is voorzien van prachtige glas-in-loodramen, een airco en biedt toegang tot het atelier/de tuinkamer. Deze veelzijdige ruimte beschikt over vloerverwarming, een vaste trap naar het souterrain en dubbele openslaande deuren naar zowel de zij- als achtertuin. De werkkamer is zowel vanuit de hal als de living bereikbaar en is uitgerust met vaste kasten en dubbele openslaande deuren naar de achtertuin. De luxe woonkeuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en comfortabele vloerverwarming. Aansluitend bevindt zich de praktische bijkeuken met mogelijkheid voor aansluitingen voor de wasapparatuur en een deur naar de tuin. Tot slot beschikt de begane grond over een modern toilet met fonteintje.

1e Verdieping: via de prachtige trappartij met tussenbordes, waar zich tevens een tweede toilet bevindt, bereikt u de ruime overloop. Op deze verdieping bevinden zich drie royale slaapkamers, alle voorzien van praktische inbouwkasten. Twee slaapkamers zijn uitgerust met een airco-installatie en één slaapkamer beschikt over een zonnig balkon. De riante hoofdslaapkamer heeft de luxe van een badkamer en-suite, voorzien van een dubbele inloofdouche, een dubbel wastafelmeubel, een ligbad en gedeeltelijke vloerverwarming. Daarnaast is er een moderne tweede badkamer met een ruime inloofdouche en een wastafel.

2e Verdieping: via de overloop met tussenbordes, waar zich tevens een derde toilet bevindt, bereikt u de tweede verdieping. Hier bevinden zich vier slaapkamers (met hoge plafonds vanaf 2,66m), die allemaal zijn voorzien van een dakkapel, wat zorgt voor veel lichtinval en extra ruimte. Twee slaapkamers beschikken over een eigen wastafel en twee slaapkamers zijn voorzien van een praktische vaste kast. Ook beschikt er 1 slaapkamer over een airco. De kleinste slaapkamer is tevens uitgerust met de aansluitingen voor de wasapparatuur. Verder bevindt zich op deze verdieping een derde badkamer met douchecabine en een separate berging met de opstelling van de HR-cv-ketel (2005) en de elektrische boiler (2022).

Souterrain: gang met vaste kasten, wijnkelder, veel bergruimte in de 2 bergingen, grote hobbykamer met vloerverwarming en vaste trap naar het atelier/tuinkamer, waardoor deze ruimte uitstekend geschikt is voor uiteenlopende doeleinden.

De royale, onder architectuur aangelegde tuin vormt een groene oase van rust en privacy. De fraai aangelegde tuin beschikt over meerdere zonneterrassen, met zowel een verdiept als verhoogde terrassen, een groot gazon, diverse plantenborders, een sfeervolle houten veranda en buitenverlichting. Dankzij de beregeningsinstallatie met grondwaterpomp en computersturing (2021) blijft de tuin eenvoudig in optimale conditie. Op eigen terrein is parkeergelegenheid voor meerdere auto's en bovendien is er een laadpaal aanwezig. De dubbele garage is uitgerust met een elektrisch bedienbare garagedeur.

De villa beschikt over dakisolatie en zijn er enkele wanden voorzien van muurisolatie. Ook is de villa volledig voorzien van dubbel glas variërend van tripleglas tot en met Ruysdael isolatieglas met een isolatiewaarde gelijk aan dubbelglas. De glas-in-loodramen zijn aan de buitenzijde voorzien van voorzetramen. De 19 zonnepanelen zijn geplaatst in 2023 en hebben een capaciteit van 420Wp per paneel. Mede hierdoor beschikt de villa inmiddels over een definitief energielabel C!

Op loopafstand van deze royale villa bevinden zich het centrum van Apeldoorn, diverse scholen, sportfaciliteiten, het Wilhelminapark en Park Marialust, evenals de levendige Koninginnelaan bekend om haar speciaalzaken. Op korte fietsafstand liggen Paleis Het Loo met zijn fraaie tuinen en omliggende bossen, het theater Orpheus, bibliotheek, diverse restaurants en cafés en het NS-station. Dankzij de centrale ligging van Apeldoorn zijn steden als Zwolle, Arnhem en Utrecht uitstekend bereikbaar; Schiphol bevindt zich op circa één uur rijden.

Kortom, een unieke kans om een historische, luxe en verfijnde villa met veelzijdige gebruiksmogelijkheden op een absolute toplocatie in Apeldoorn te bemachtigen!

Interesse in deze villa? Schakel direct uw eigen NVM aankoopmakelaar in. Uw NVM aankoopmakelaar komt op voor uw belang en bespaart u tijd, geld en zorgen.

Kenmerken

Vraagprijs	: € 2.400.000,- kosten koper
Soort	: Woonhuis, villa
Type woning	: Vrijstaande woning
Aantal kamers	: 12 kamers waarvan 7 slaapkamer(s)
Inhoud woning	: 1.545 m ³
Perceel oppervlakte	: 1.455 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	: 420 m ²
Bouwjaar	: 1889
Ligging	: Aan rustige weg, in woonwijk, vrij uitzicht, in bosrijke omgeving
Tuin	: Achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Hoofdtuin	: Achtertuin 739 m ²
Garage	: Vrijstaand steen, Parkeerplaats 47 m ² (1.179 bij 396 cm)
Energielabel	: C
Verwarming	: C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Warmtepomp
Isolatie	: Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, HR-glas, Voorzetramen

Locatie

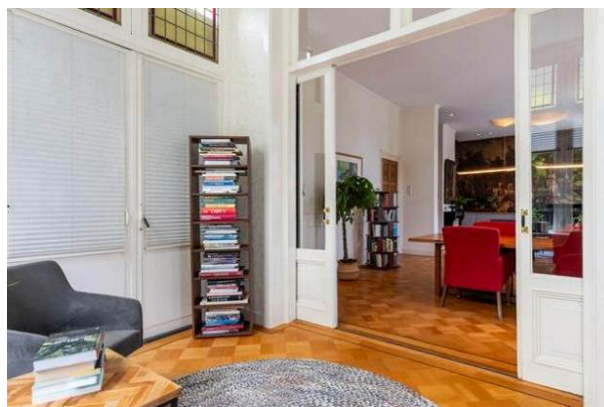
Mr. Van Hasseltlaan 27
7316 DJ APELDOORN



Foto's



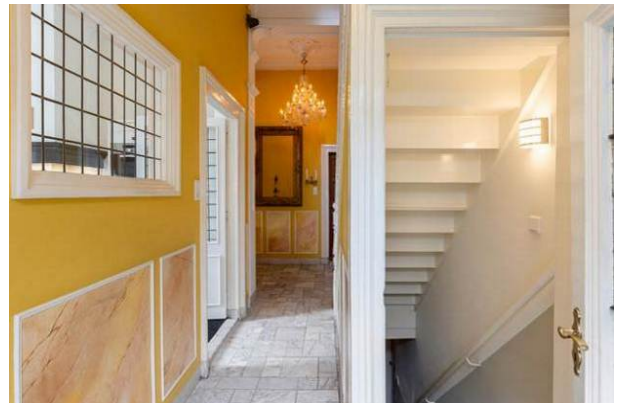
Foto's



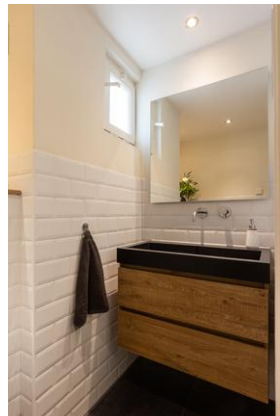
Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



Foto's



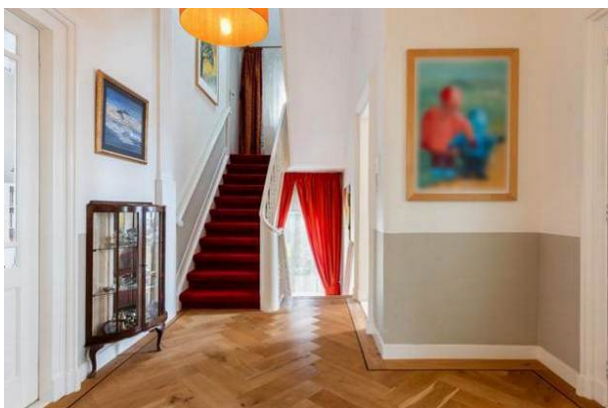
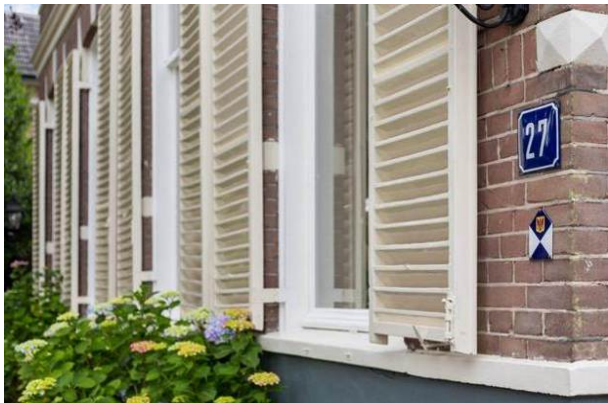
Foto's



Foto's



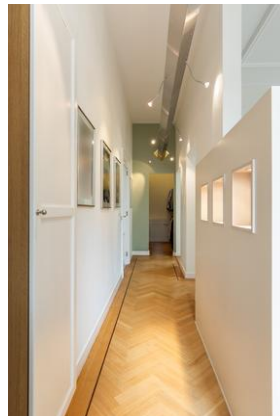
Foto's



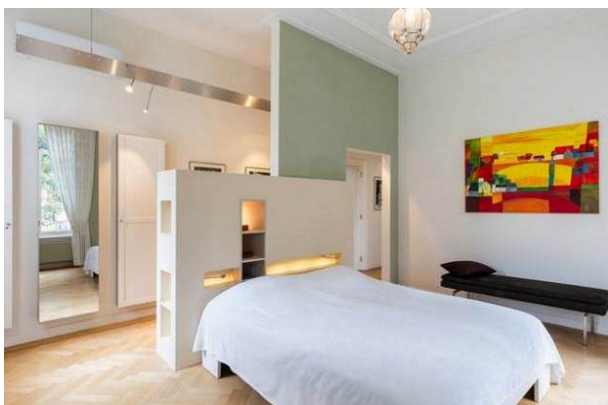
Foto's



Foto's



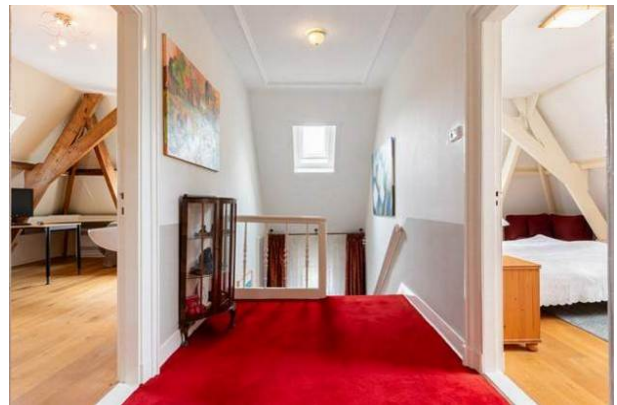
Foto's



Foto's



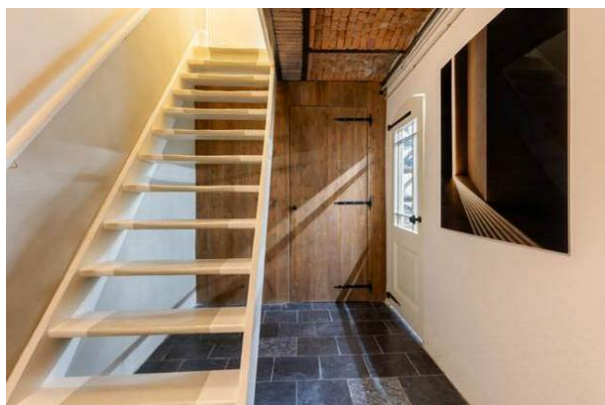
Foto's



Foto's



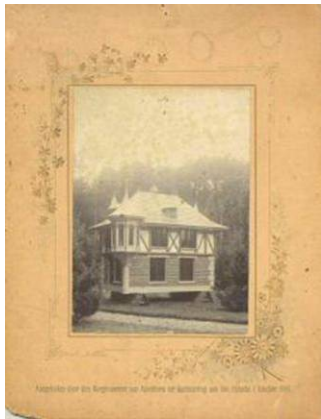
Foto's



Foto's



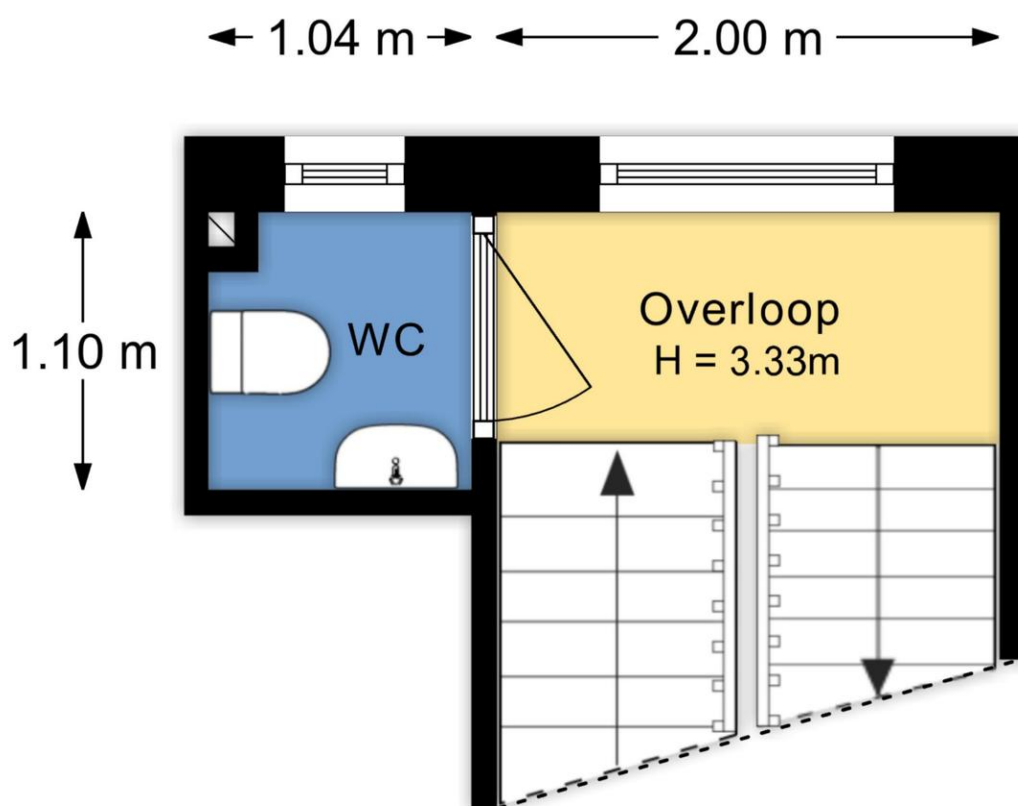
Foto's



Plattegrond begane grond



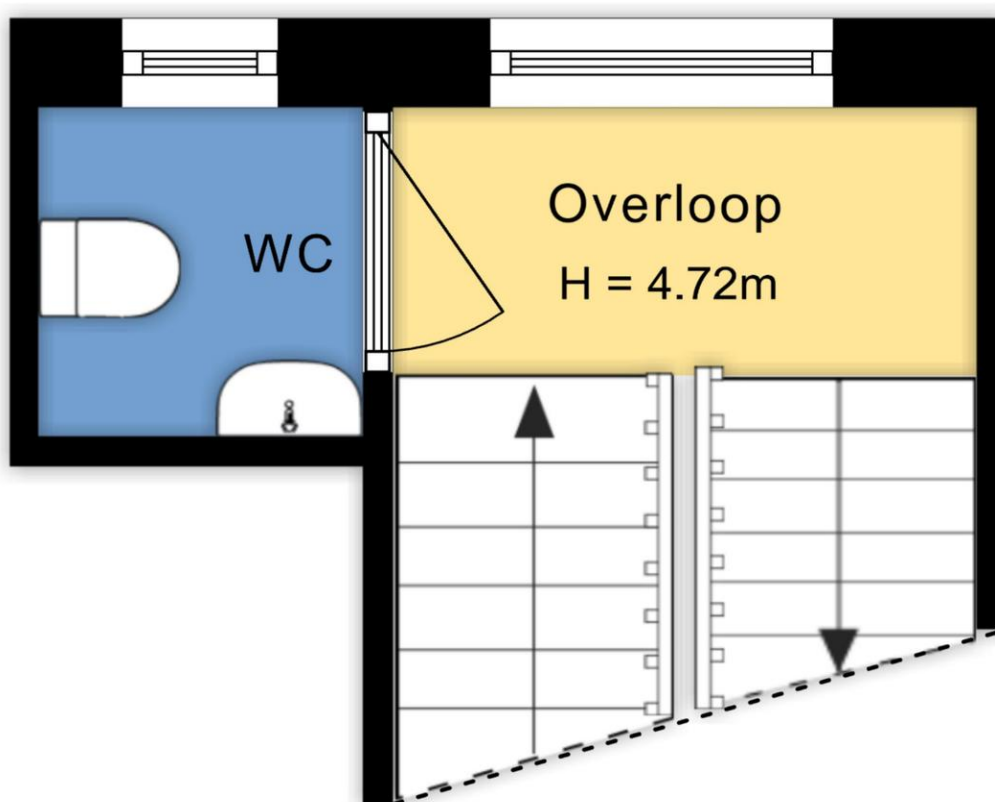
Plattegrond 1^e tussenverdieping



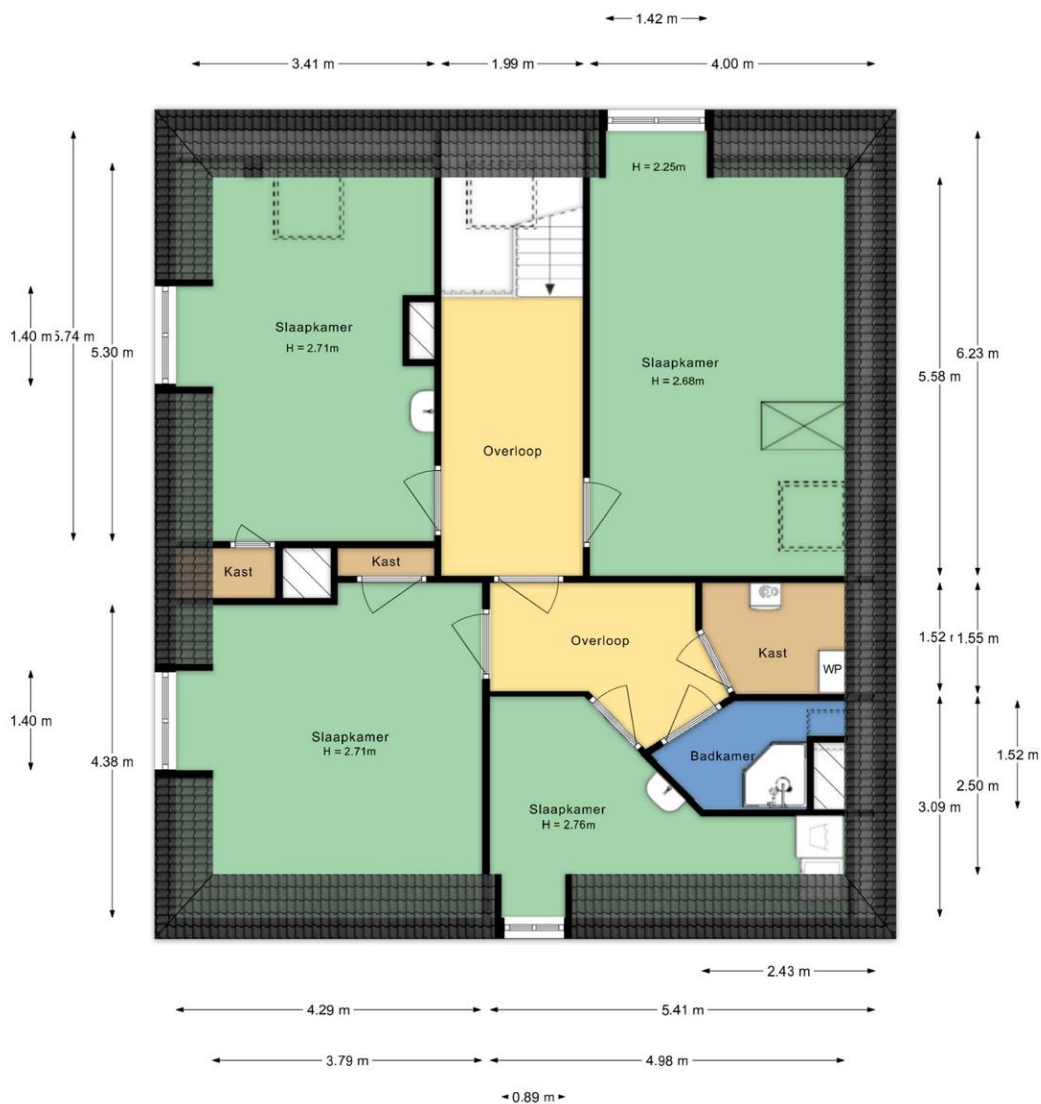
Plattegrond 1^e verdieping



Plattegrond 2^e tussenverdieping



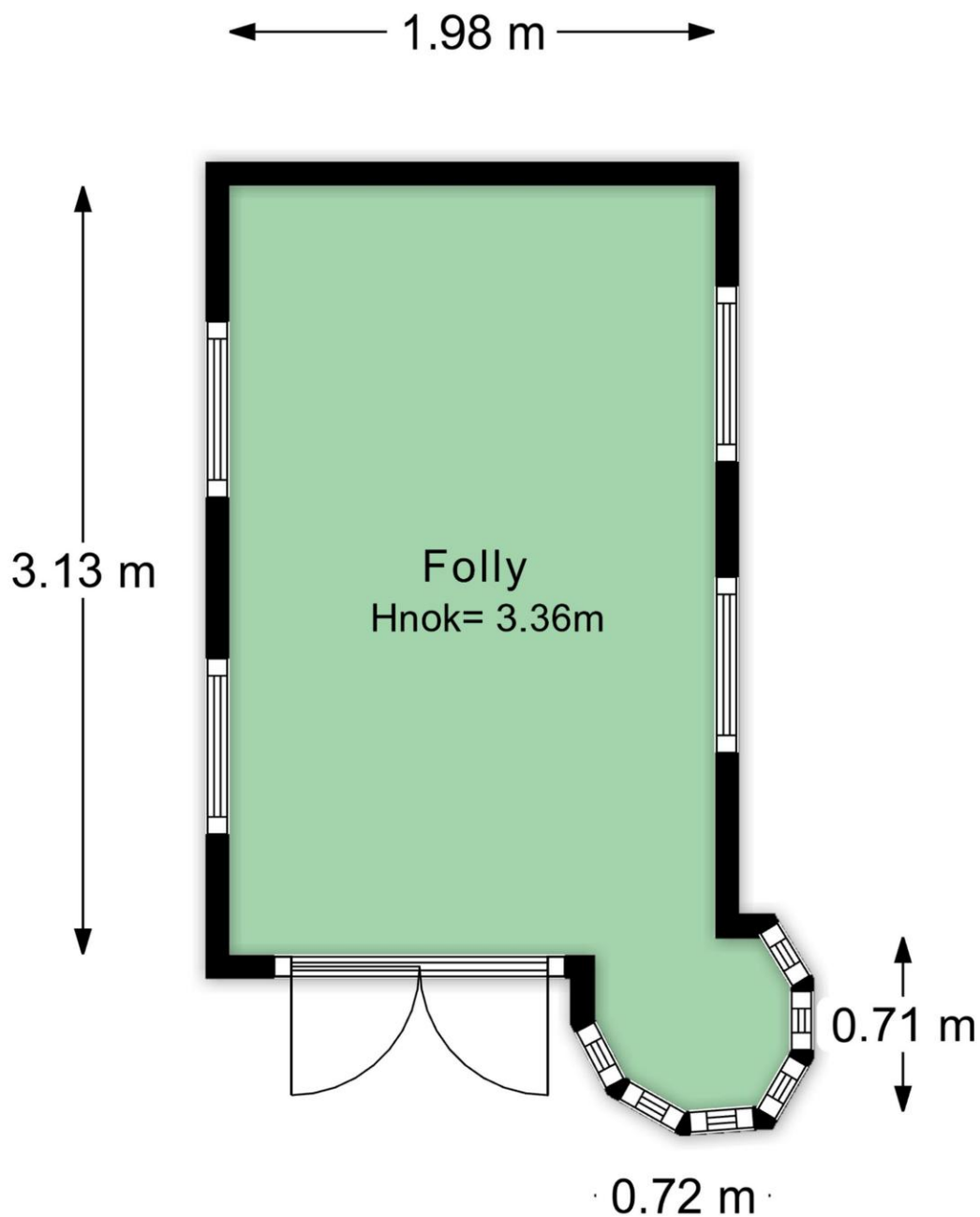
Plattegrond 2^e verdieping



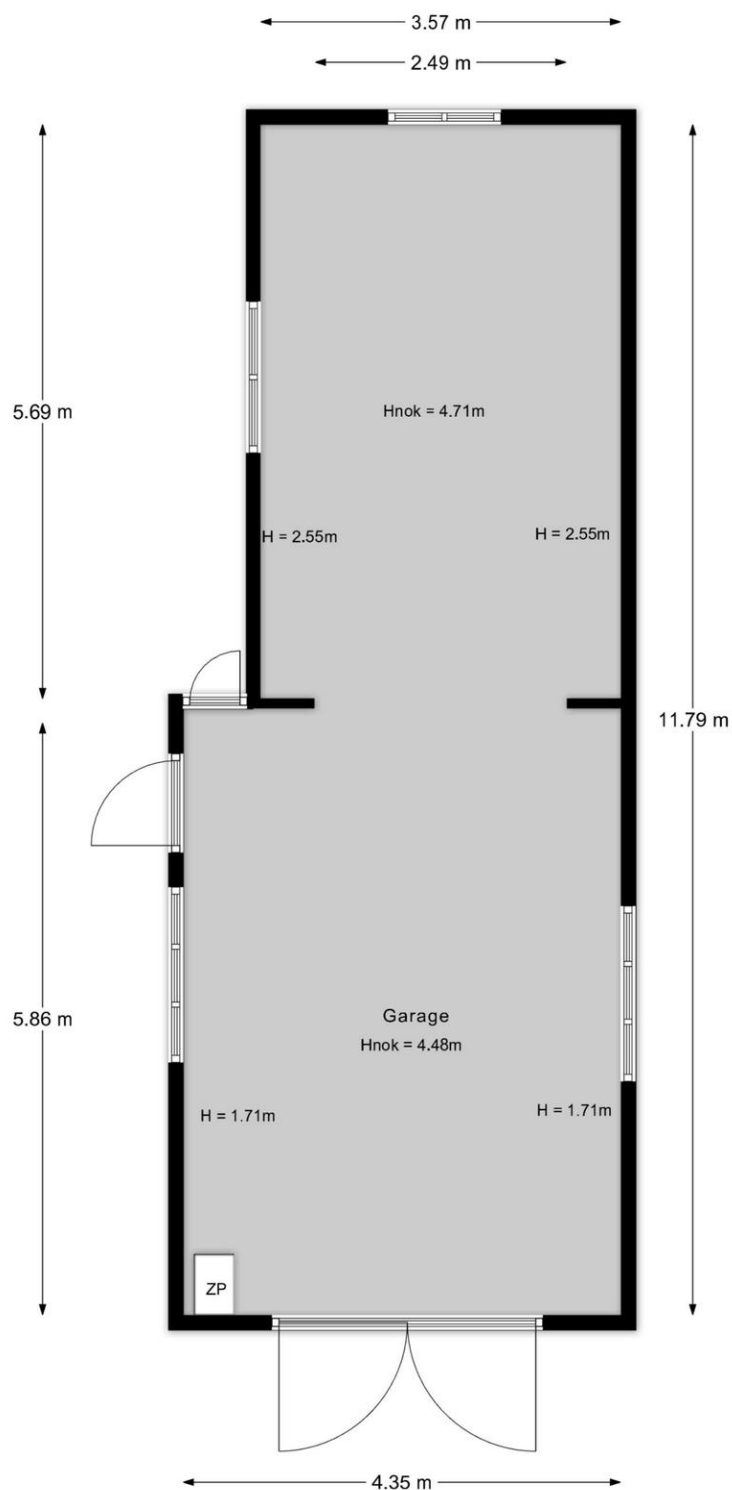
Plattegrond souterrain



Plattegrond folly



Plattegrond garage



Plattegrond perceel



Lijst van Zaken

Betreffende:	Meester van Hasseltlaan 27 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Woning interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- kroonluchters vestibule en hal	X		
- inbouwspots/dimmers	X		
- plafondlamp woonkamer	X		
- armaturen/lampen master-badkamer en wc's	X		
- armaturen/lampen master-slaapkamer	X		
- armaturen tuinkamer	X		
- armaturen hobbyruimte in kelder	X		
- losse (hang)lampen		X	
- wandlamp woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kasten walk-in closet (hoofdslaapkamer)	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- spiegels wc's en badkamers	X		
- schilderij ophangstelsel tuinkamer	X		
- spiegel in hal plus wandkandelaars	X		
- kapstok vestibule	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- hoge koel-vriescombinatie	X		
- lage koelkast	X		
- oven	X		
- combimagnetron	X		
- keramische bijverwarming		X	
- 6 pits gaskookplaat	X		
- vaatwasser	X		
Bijkeuken			
Vriezer in bijkeuken			
Keukenblok			
Hoge kast			
Kapstok			
Tuinkamer			
Keukenblok met bovenkastjes	X		
Kast naast keukenblok	X		
Schuifladekast boven trap naar kelder	X		
Kelder			
Stellingen in de wijnkelder	X		
Werkbanken en planken in de werkruimte	X		
Pooltafel met toebehoren	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning (binnen- en buitenunits)	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
- close-in boiler keuken	X		
- close-in boiler tuinkamer	X		
Wasmachine en wasdroger		X	
E-dryer in de kelder	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: radiatorfolie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Ethernet bekabeling incl. patchkast	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Twee potten met bamboe		X	
Tuinslang op haspel in fietsenschuur	X		
Fonteinen voortuin	X		
Tuinmeubilair		X	
Bloembak bij Folly	X		
Bloembakken bij grindpaadje achtertuin			
Betonnen dennenappels ornamentjes	X		
Blauwe bloempot		X	
Kunstwerken (glas en steen)		X	
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Beregeningsinstallatie incl. pomp en Rainmaster	X		
Bebouwing			
Werkbank in garage		X	
Kasten/stellingen in garage	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **nee**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? **nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? **nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **niet bekend**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)? **ja**
Zo ja, welke? **Voor de bouw van de tuinkamer (rond 1998) is destijds geen vergunning aangevraagd. In maart 2010 heeft de Gemeente Apeldoorn laten weten niet te gaan handhaven, omdat de tuinkamer vanwege het tijdsverloop onder het overgangsrecht valt. Dit bericht is gegeven gelijktijdig met het verlenen van een bouwvergunning om een aanpassing te doen aan deze tuinkamer.**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **nee**
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **ja**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **ja**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **ja**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**

- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? **nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? **nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? **woning**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **ja**
Zo ja, waar? **In 2023 is groot onderhoud aan het huis uitgevoerd. Daarbij is metselwerk plaatselijk hersteld. De scheuren hadden verband met de zettingen van de fundering van het huis in het verleden.**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Noordwand master-badkamer 1^e verdieping: 2005 met 100mm glaswol
Noordwand badkamer 1^e verdieping: 2005 met 50mm tegelplaat
Wanden serre: 2023 Superfoil SF19+
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **tuinkamer 2010, bijkeuken 2005**
Overige daken: **In 2023 zijn de pannendaken voorzien van nieuwe tengels, panlatten en lood. De originele dakpannen (1889) zijn teruggeplaatst en ter vervanging van enkele kapotte pannen zijn historische pannen bijgekocht. Het roevendak is voor 2005 vernieuwd (exact jaartal niet bekend).**

- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja
 Zo ja, waar en is dit verholpen? **Aansluiting gevel op dak tuinkamer heeft gelekt. Is in 2024 verholpen door aanbrengen nieuwe loodslab. Bij zeer unieke combinatie van harde zuidwesten wind en slagregens (gemiddeld 1 keer per jaar) komt er wat water binnen op de aansluiting van de bijkeuken op de hal.**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? ja
 Zo ja, waar? **De dakconstructie van de tuinkamer is licht en kan derhalve geen zware belastingen aan.**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? ja
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **In 2023 zijn de pannendaken voorzien van nieuwe tengels, panlatten en lood. De originele dakpannen (1889) zijn teruggeplaatst en ter vervanging van enkele kapotte pannen zijn historische pannen bijgekocht. Het roevendak is voor 2005 vernieuwd (exact jaartal niet bekend). De zinken zijanten van de dakkapellen zijn in 2023 vernieuwd.**
Reden: de pannenlatten werden minder, enkele kapotte pannen en de wens het dak te isoleren (zie hieronder).
Het dak van de bijkeuken is in 2005 vernieuwd. Het dak van de tuinkamer is in 2010 vernieuwd.
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
- Platte daken: nee
- Overige daken: nee
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
- Platte daken: ja
- Overige daken: ja
- Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Platte daken:

Tuinkamer: in 2010 van buitenaf vernieuwd en geïsoleerd met Kingspan KS1000 ZIP dakplaat en in 2008 van binnenaf geïsoleerd met 30 mm Dupanel platen met tweezijdige aluminium folie.
Bijkeuken: in 2005 van binnenaf geïsoleerd met 100 mm glaswol (geen bewijs). Lichtkoepel in 2023 vernieuwd en voorzien van extra glasplaat ter isolatie.

Overige daken:

De pannendaken op het huis en de serre zijn in 2023 van buitenaf geïsoleerd met Superfoil SF40BB.
Het pannendak op het huis is voor 2005 aan de binnenzijde geïsoleerd met 2 cm piepschuim en afgewerkt met 1 cm gipsplaat.
Tussen het plafond van de tweede verdieping en het roevendak is geïsoleerd met 100 mm steenwol.
Het plafond van de serre is in 2005 van binnenaf geïsoleerd met 100 mm glaswol (geen bewijs).

Is er sprake van volledige isolatie?

Platte daken: nee

Overige daken: ja

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **De dakkapellen zijn niet geïsoleerd.**

- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? nee

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? nee

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? hout
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? Van den Berg Schilders – Apeldoorn in 2023, schilderwerk eerste en tweede verdieping en een deel van de begane grond. Dit inclusief daklijsten, cordonlijst, regenlijsten, sluitstenen en hoekblokken met diamantkop.
In eigen beheer: Louvreliken begane grond in 2021, Louvreliken eerste verdieping in 2023, en divers schilderwerk begane grond in 2026. Buitenkant Folly 2026
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ja
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? ja
- e. Is er sprake van isolerende beglazing? ja
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? ja
Velux dakramen (vier stuks) tweede verdieping: triple glas (2023)
Dakkapel zuidwest zijde: HR glas
Dakkapel zuidoost zijde: dubbel glas
Tuinkamer: dubbel glas
Serre bovenlichten: origineel glas in lood, aan buitenzijde voorzien van enkelglas-voorzetramen
Alle overige ramen: Ruysdael isolatieglas (enkel glas voorzien van dubbele coating; isolatiewaarde gelijk aan dubbelglas)
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? nee

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? ja
Zo ja, waar? **Op enkele plaatsen in de kelder heeft zout-uitbloei plaatsgevonden.**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? nee
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja
Zo ja, waar? **Overeenkomstig de ouderdom van het huis enkele zetscheuren in pleisterwerk.**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? ja
Zo ja, waar? **In 2021 heeft er water gestaan in de kelder door een menselijke fout. Op enkele plaatsen in de kelder heeft zout-uitbloei plaatsgevonden.**

- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **ja**
 Zo ja, waar? **In de installatieruimte op de 2^e verdieping kraken de vloerdelen.**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **nee, de vloer tussen de begane grond en de eerste verdieping (boven de woonkamer) is in 2005 geïsoleerd voor geluiddemping met Fermacell.**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **nee**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **ja**
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **ja**
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? **De keldervloer onder de trap in de tuinkamer was lek. Deze is gedicht in 2024 waarna niet opnieuw water in de kelder is gekomen.**

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)?
- CV ketel: Nefit Topline HR 70 (HR-107) (2005)
 - Elektrische boiler Bosch Tronic 120 liter (2022)
 - Keuken Daalderop 15 liter close-in boiler (2005)
 - Tuinkamer close-in boiler (2005)
 - Pomp keukenvloerverwarming (2005)
 - Pomp master-badkamer vloerverwarming (2005)
 - Pomp kelder-speelkamer vloerverwarming (2016)
 - Airco/warmtepomp – Mitsubishi SCM60 buitenunit plus 2 wandunits en 1 vloerunit op de verdiepingen (2021)
 - Airco/warmtepomp – Mitsubishi buitenunit plus vloerunit in de serre/woonkamer (2023)
 - Beregeningsinstallatie met grondwaterpomp (35 meter diepe put) met Rainbird computersturing (2021) (aangemeld bij het Waterschap)
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? **Regulier onderhoud CV ketel door Regeling Apeldoorn**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)? **nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**

- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **nee**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **nee**
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **warm water**
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Keuken, tuinkamer, deel van de master-badkamer en de kelder-speelkamer**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**
 Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal: 19**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in *Wattpiek (Wp)*. Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp) **420 Wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Jinko 420Wp**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
 Zo ja, welke? **mySolarEdge**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **2023**
 Installateur: **Bisseling Installatietechniek B.V.**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
 Jaar: **2025**
 Aantal kWh: **4.007**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **niet bekend**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **september 2024**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **februari 2026**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)? **ja**
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Nieuwe meterkast in 2005 met uitbreiding aantal groepen. In 2022 is de aansluiting voor de laadpaal aangebracht. In april 2026 is bij Liander een aanvraag ingediend voor verzwaring van de aansluiting van 3 * 25 Ampere naar 3 * 40 Ampere in verband met het toegenomen aantal elektrische apparaten (zoals airco/warmtepompen en de laadpaal). Liander heeft nog niet bericht over de haalbaarheid en timing van deze verzwaring.
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **ja**
 Zo ja, blijft deze achter? **ja**

- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **10 jaar**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **Er zijn 2 rookmelders aanwezig (1 op de 1^e verdieping en 1 op de 2^e verdieping). Circa 10 jaar oud,**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
 Zo ja, welke? **1 van de douche glijstangen is kapot; 2 scherfjes wastafels master-badkamer**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **20 jaar**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **ja**
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **nee**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **2005**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2005; vaatwasser 2026**
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **nee**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1889**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)? **niet bekend**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **nee**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **niet bekend**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*) **niet bekend**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **niet bekend**

- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **niet bekend**
- i. Is er een olietank aanwezig? **niet bekend**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? **nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **niet bekend**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? **nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

**Dakisolatie en groot onderhoud aan pannendaken op huis en serre in 2023. Vergunning verleend.
 Architect: Harmonische Architectuur. Bouwbedrijf: Boezewinkel & Mulder Bouw.**

Aanbrengen isolatieglas in 2009. Vergunning verleend.

Vernieuwing en isolatie dak tuinkamer in 2010. Vergunning verleend.

Sloop schuurtje naast tuinkamer in 2010. Vergunning verleend.

Bouw fietsenschuur in 2007. Vergunning verleend.

Diverse interne aanpassingen in 2005. Vergunning verleend.

Aanpassingen 2010, 2007 en 2005 door architect K4 Architecten Emmeloord en bouwbedrijf Roos Emmeloord.

Het restaureren van de Folly in 2008 is in nauwe afstemming met de Rijksmonumentendienst uitgevoerd.

- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **ja**
 Zo ja, welke? **In 2010 is ons gebleken dat voor de bouw van de tuinkamer (rond 1998) destijds geen vergunning is aangevraagd. In maart 2010 heeft de Gemeente Apeldoorn laten weten niet te gaan handhaven, omdat de tuinkamer vanwege het tijdsverloop onder het overgangsrecht valt. Dit bericht is gegeven gelijktijdig met het verlenen van een bouwvergunning om een aanpassing te doen aan deze tuinkamer.**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
 Zo ja, welke label? **Energielabel C**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: € 1.643
2026
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: € 1.754.000
1-1-2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: € 623
2026
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht e.d.?
Belastingjaar: € 1.008
2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: € 257,-
Elektra: € 210,-
Water: € 25,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|--|--------|--------------|
| Gas | m3 | : 2.700 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 14.000* |
| Elektriciteit totaal teruggeleverd | kWh | : 2.000 |
| Water | m3 | : 112 |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | aantal | : 2 bewoners |

***Hoeveelheid elektriciteit is inclusief laden van een elektrische auto. Exclusief het laden van de auto is dit 9.500kWh.**

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.)? nee
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? nee
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? nee
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? nee

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? ja
Zo ja, welke? **De alarminstallatie wordt jaarlijks gecontroleerd op adequate werking en conformiteit met regelgeving. Dit wordt uitgevoerd door DRM Mulder Techniek te Apeldoorn.**

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

- **Woonkamer schuiframen kunnen nu niet open: katroltouwen moeten vervangen worden en contragewichten verzwaard i.v.m. geplaatst isolatie-Ruysdael glas (dit glas is 1 mm dikker dan het originele glas en daarmee wat zwaarder);**
- **Schuiframen in de masterbedroom, op bordes en grote slaap/werkkamer zuidzijde: ramen blijven niet in geopende stand staan: contragewichten moeten verzwaard worden i.v.m. geplaatst isolatie-Ruysdael glas (touwen zijn wel in goede staat); (in badkamer van de masterbedroom en op slaapkamer boven de keuken zijn de touwen en gewichten al wel vervangen)**