

TE KOOP

Ledaplantsoen 40

Apeldoorn



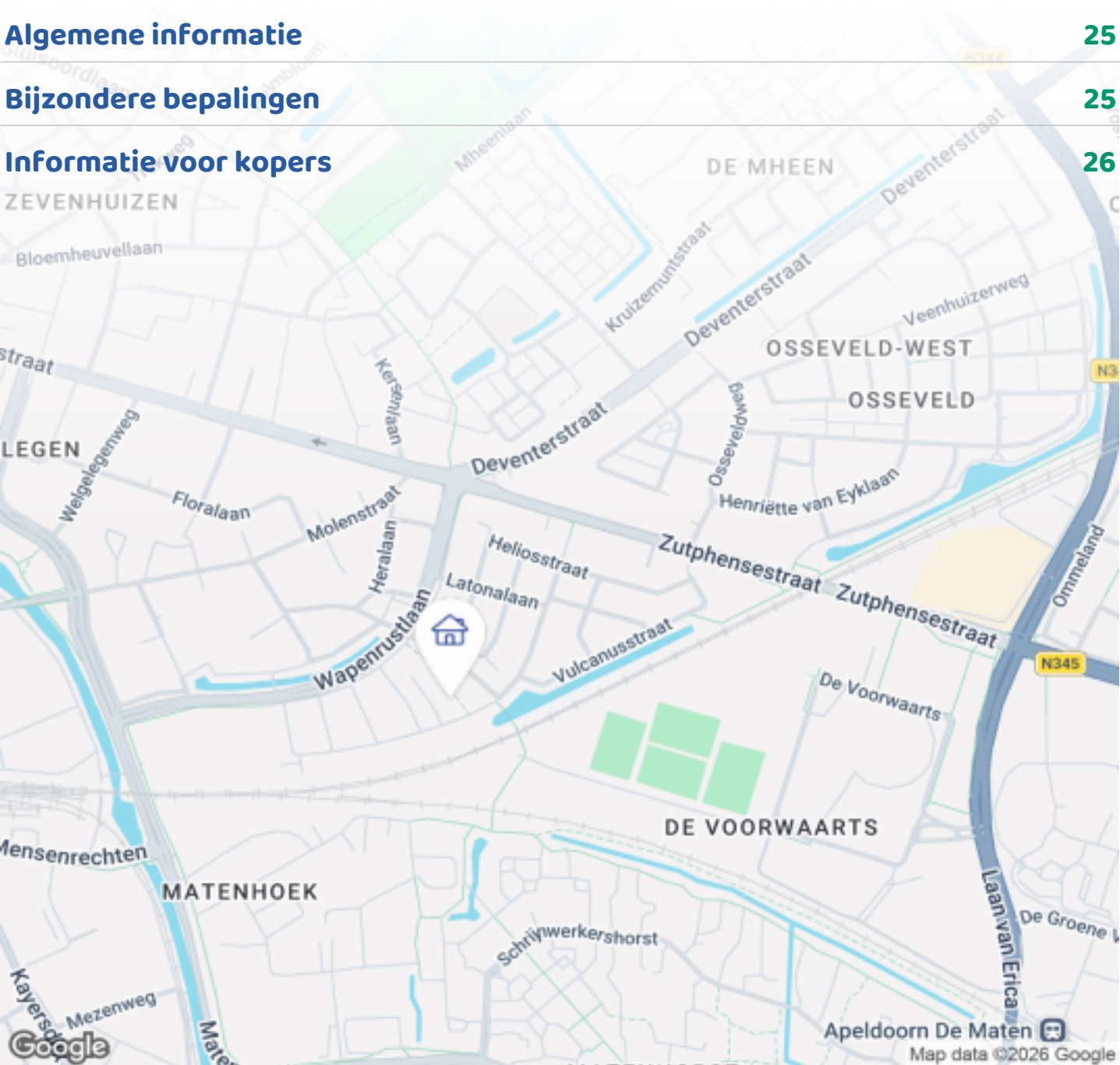
Vraagprijs

€ 520.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	6
Plattegronden	15
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Huis op de kaart	24
Algemene informatie	25
Bijzondere bepalingen	25
Informatie voor kopers	26



Woningbrochure: Ledaplantsoen 40, Apeldoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Welkom op 3 oktober OPEN HUIZEN route van 11.00 tot 15.00 uur.

Vrijdag 2 oktober op afspraak, 3 oktober op afspraak na 15.00 uur, na de open huizen route en zondag 4 oktober op afspraak. Welkom.

Zijn jullie op zoek naar een woning met verrassend veel ruimte waar je deze niet verwacht? Dan moet je absoluut hier een kijkje komen nemen.

Op een toplocatie in de geliefde wijk Welgelegen op een kindvriendelijke locatie staat deze instapklare perfect onderhouden tussenwoning met tuin op het Zuiden en privé parkeergelegenheid achter de ruime garage / schuur te bereiken vanuit de tuin of pad achterom. 2 x grote dakterrassen en een diepe tuin.

Je treft deze riante- en lichte woning op een rustig autovrij plantsoen waar de kinderen veilig kunnen spelen. Voor het huis heerst er een oase van rust met uitzicht op een speelveld met omvangrijke bomen-en



Woningbrochure: Ledaplantsoen 40, Apeldoorn

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

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

groen. Tevens is er een prachtige aangelegd wandelgebied rondom de woning.

Het gezellige centrum van Apeldoorn ligt binnen 'loopbereik' en het ligt in het midden van 3 x NS stations, nl. het Centraal station, Station de Maten en Station Ossenveld.

Tevens zijn de toegangswegen naar de A1, A50 en A28 binnen no time te bereiken.

Een welkome toevoeging is het geheel vernieuwde-en uitgebreide winkelcentrum de Voorwaarts wat geopend wordt 1 december 2027 met tal van sportscholen, elektronica zaken zoals de mediamarkt en Coolblue, Intratuin, de meubelboulevard, Hornbach, Decathlon, dierenspeciaalzaak etc en laten we natuurlijk de trots van Apeldoorn niet vergeten Omnisport.

De woning is rustig gelegen, maar de bedrijvigheid is binnen enkele loopminuten op te zoeken!

Laten we gaan binnen kijken op Ledaplantsoen 40!

Begane grond; Entree / hal met toilet en fonteintje, genoeg ruimte om de jassen op te hangen en de meterkast. Vanuit de hal bereikt u de leefruimte met keuken voorzien van inbouwapparatuur. (koelkast, diepvries, oven met steamer, vaatwasser) De woonkamer heeft een uitbouw waardoor het een verrassende grote ruimte is, deze is voorzien van lichtkoepels en grote raampartijen met openslaande deuren. Hierdoor heeft u veel inval van natuurlijk licht. De gehele raampartij is in 2025 uitgevoerd in kunststof kozijnen met tripple A+++ glas.

De begane grond heeft een eiken houten vloer, is voorzien van vloerverwarming en een gietijzeren houtkachel met een zeer grote warmte uitstraling. De recente houtkachel is in 2025 nieuw aangeschaft. Hierdoor heeft deze woning vrijwel geen gasgebruik. De kachelpijp loopt door het gehele huis, dus voorziet het gehele huis van warmte.

Via de openslaande deuren bereikt u de zonnige diepe achtertuin, gelegen op het Zuiden met volledige privacy. De achter pui is voorzien van een zonnescherm.

De achtertuin heeft een sfeervolle veranda / overkapping, waar je heerlijk kunt barbecueën! Daarnaast beschikt de tuin over een ruime stenen garage / schuur.

Achter de garage is tevens een privé parkeerplaats te bereiken via de tuin.

Op eigen terrein is er dus plek voor het parkeren van 2 auto's.

1e verdieping; overloop met 3 slaapkamers en badkamer. De 2 slaapkamers aan de achterzijde beschikken over rolluiken, waardoor het in de zomer aangenaam fris blijft.

Betegelde badkamer met (regen) inloopdouche, ligbad, 2e toilet, wastafelmeubel en mechanische ventilatie.

2e verdieping; zeer ruime zolderverdieping of zeer ruime 4e slaapkamer voorzien van een groot dakterras aan de voorkant-en achterkant. Geen zonliefhebber? Dan gebruik je het terras op het Noorden aan de voorkant van het huis en bent u wel liefhebber van de zon dan kunt u in de zomer tot 22.00 uur in de zon vertoeven.

Tot slot; qua locatie zit u hier perfect. De Welgelegenwijk is populair en dat is niet voor niets. Echt alles wat u wensen kunt ligt binnen handbereik. Rust, het centrum, winkelcentrum de Voorwaarts en natuur!

Belangrijke zaken op een rijtje;

- Perfecte afgewerkte tussenwoning met veel lichtinval
- Royale garage achter in de tuin, te gebruiken als garage, schuur of hobbyruimte / werkruimte.
- Diepe zonnige achtertuin op het Zuiden met veranda / overkapping en achterom.
- Badkamer met douche, bad en 2e toilet.
- 4 volwaardige slaapkamers.
- 2 ruime dakterrassen.
- Houtkachel die het gehele huis voorziet van warmte, dus lage vaste lasten.
- Goed geïsoleerd, energielabel A met ingangsdatum september 2026.
- Locatie waar rust heerst en drukte binnen handbereik opgezocht kan worden.
- Parkeerplaats op eigen terrein voor 2 auto's.

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Nieuwsgiering naar deze heerlijke woning waar je niets aan hoeft te doen! Welkom, hier kan je vanaf de 1e dag genieten!!

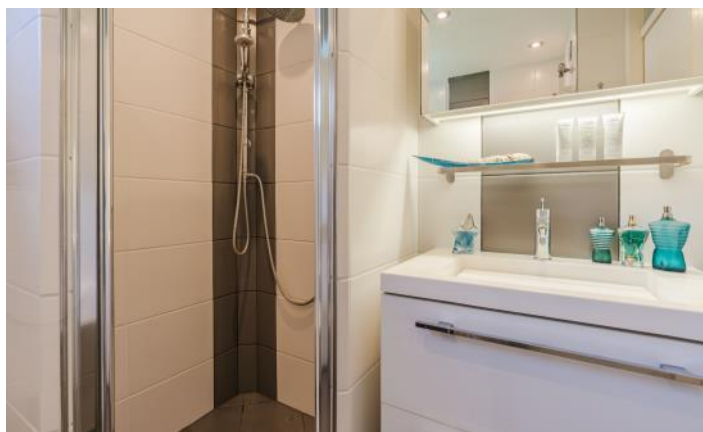


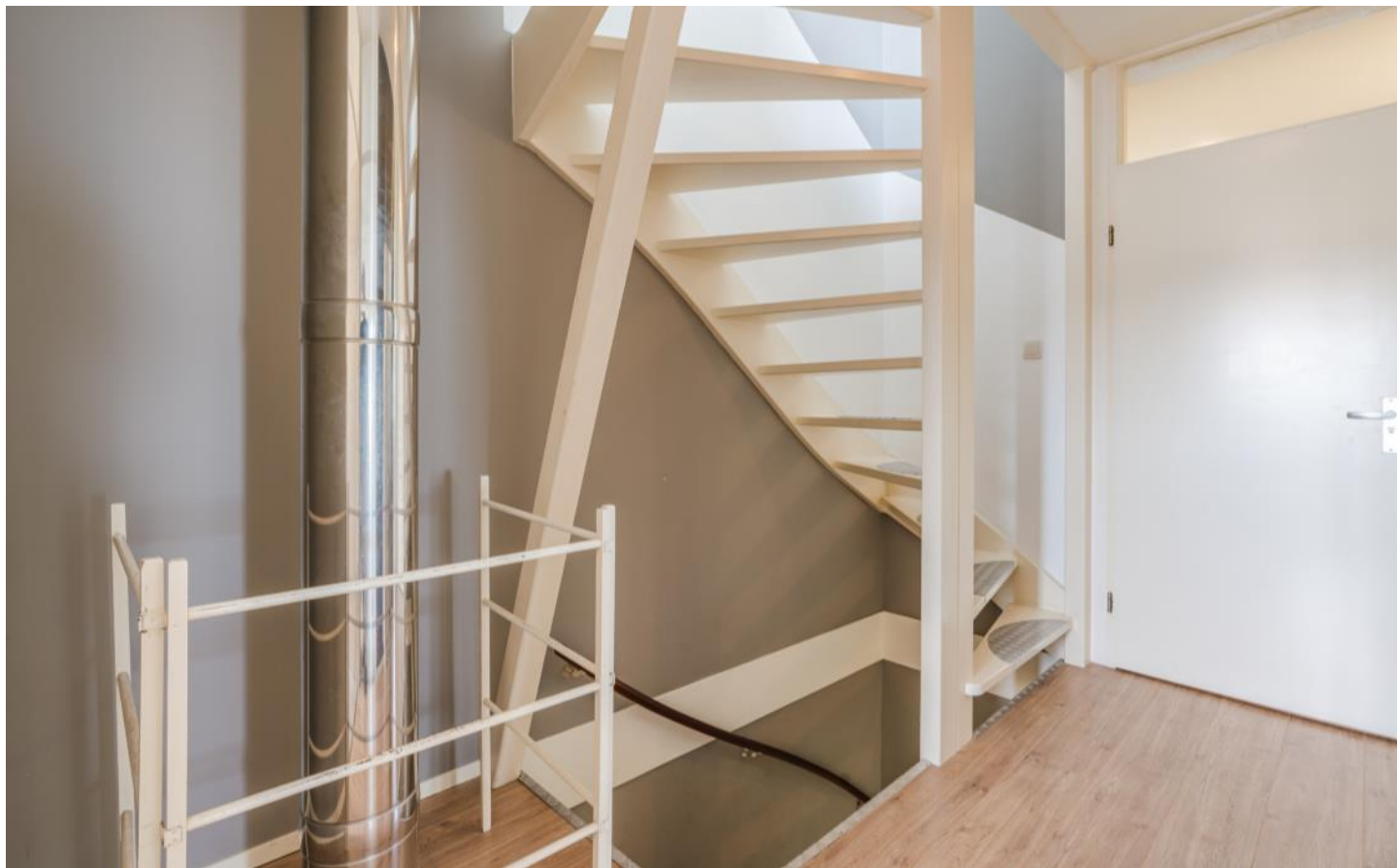










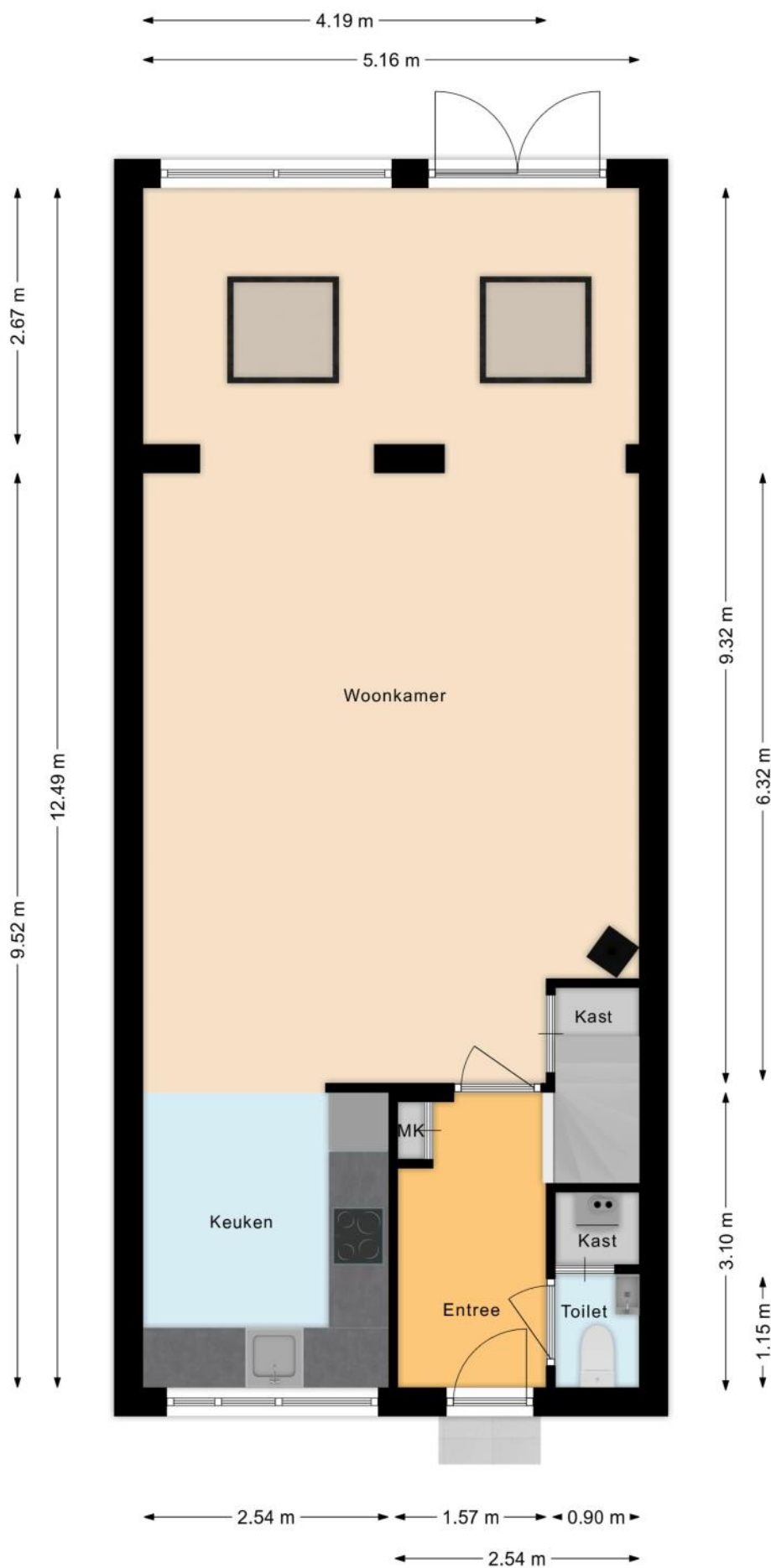




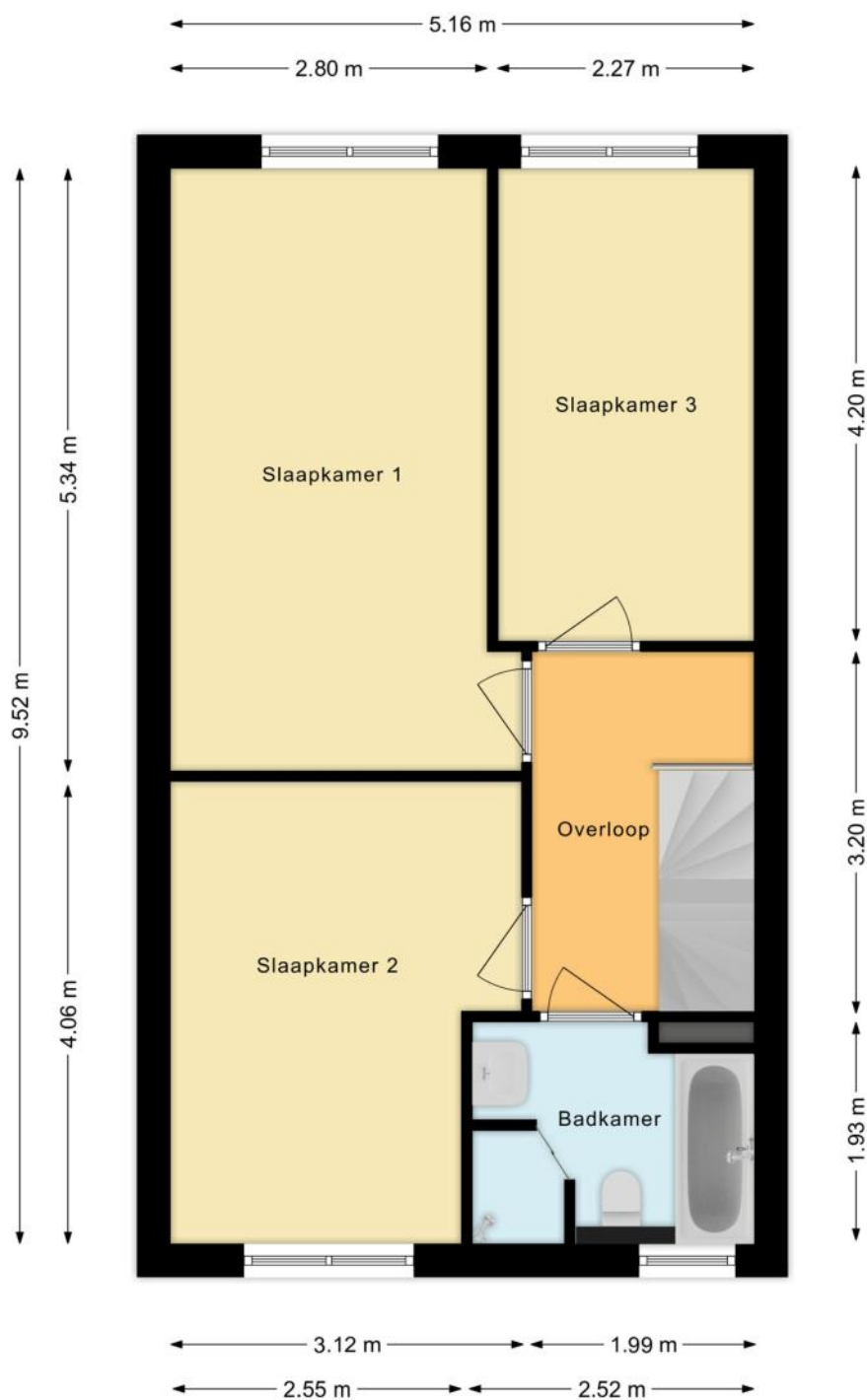




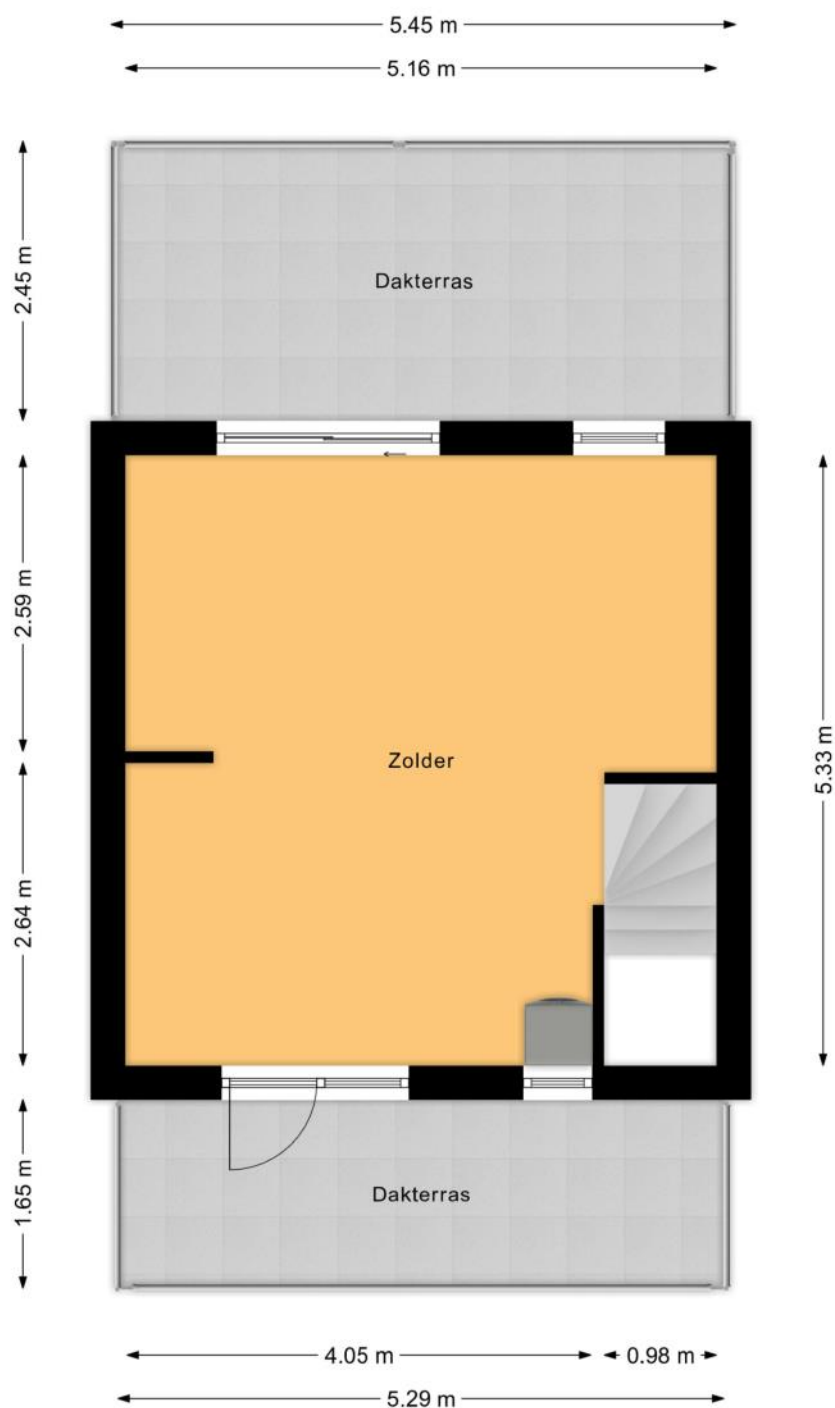
PLATTEGRONDEN



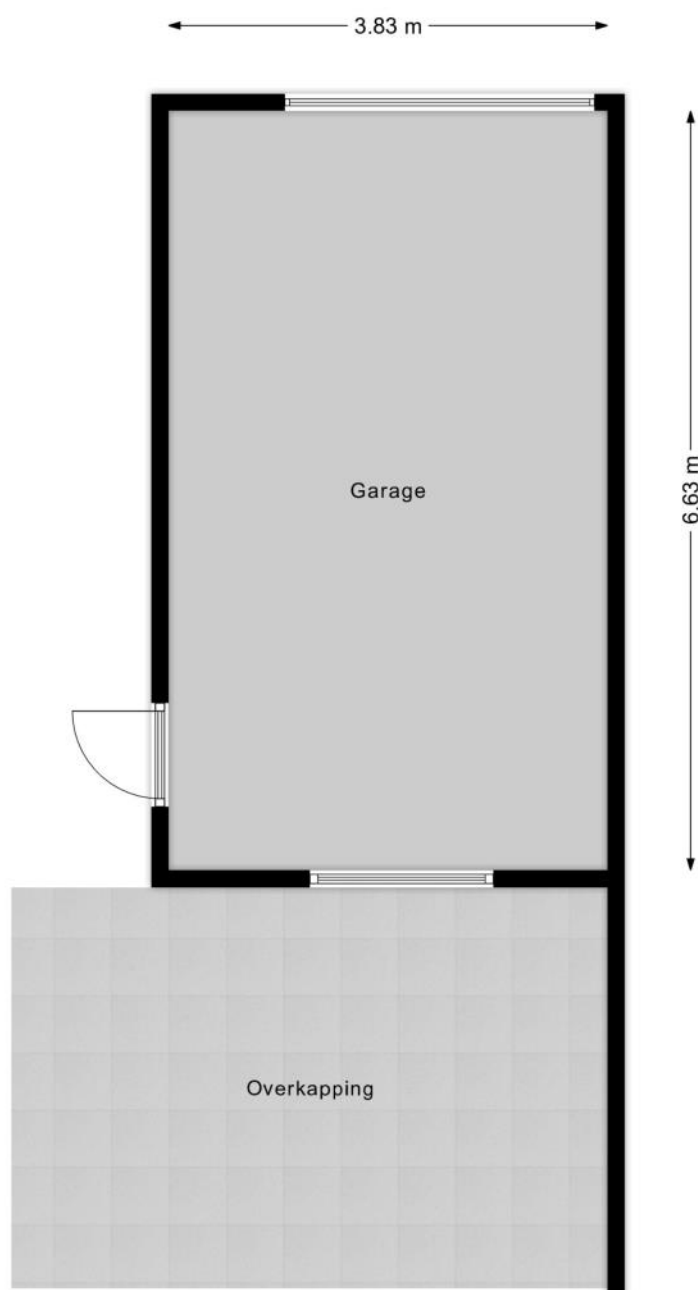
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Tussenwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1989
Soort dak	Plat dak
Materiaal dak	Bitumineuze dakbedekking

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	238 m ²
Inhoud	472 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	141 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	23 m ²
Externe bergruimte	25 m ²

* Gebruiksoppervlakten

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

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

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	5 kamers (waarvan 4 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Rookkanaal, Glasvezel kabel

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Grotendeels dubbelglas, Driedubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk, Houtkachel
Warm water	Cv-ketel
Merk/type cv-ketel	Bosch
Bouwjaar cv-ketel	2005
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan park, Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin
Achtertuint	108 m ² (20m diep en 5,4m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het zuidwesten, bereikbaar via achterom
Balkon/Dakterras	Dakterras aanwezig

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Apeldoorn M 5056

Oppervlakte	238 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Gebruikelijke bepalingen waaronder achterpad

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting		●	
Rookmelder		●	
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Gordijnen woonkamer	●		
Gordijnen overig	●		
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Houten vloer(delen)	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Radiatorafwerking	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Sauna met toebehoren		●	
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		



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

HUIS OP DE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: MLNEXT



12345
25

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

Deze kaart is noordgericht
Perceelnummer
Huisnummer
Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Schaal 1: 500
Kadastrale gemeente Apeldoorn
Sectie M
Perceel 5056

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 8 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

kadaster



ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Het is koper bekend dat de onroerende zaak meer dan 25 jaar oud is, wat betekent dat de eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden aanzienlijk lager liggen dan bij nieuwe woningen. In afwijking van artikel 6.3. van de koopakte komt het geheel of ten dele ontbreken van een of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Asbestclausule

In een onroerende zaak, gebouwd vóór 1994, kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en / of de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.