

TE KOOP

Koninginnelaan 215

Apeldoorn



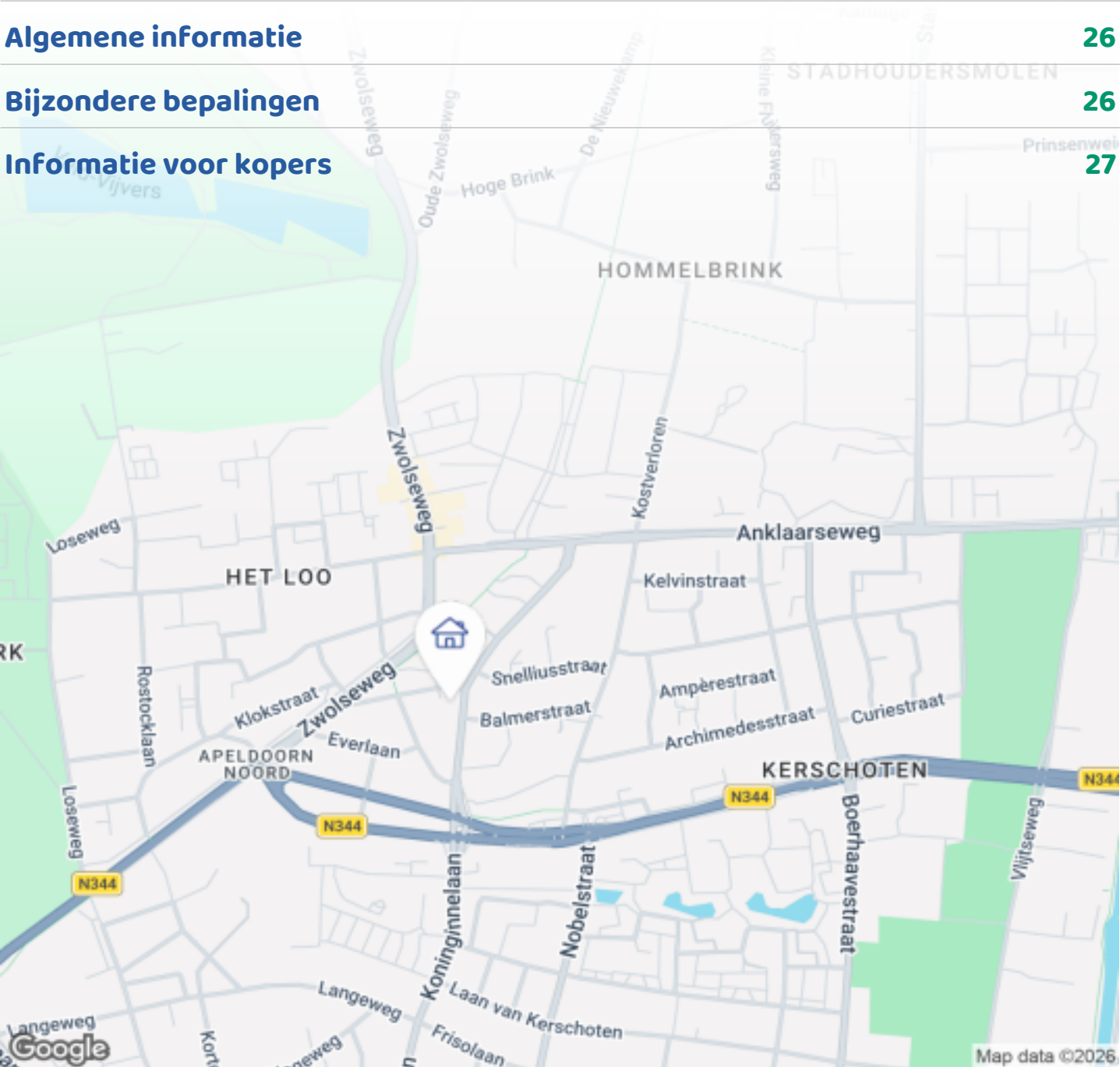
Vraagprijs

€ 475.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	16
Kenmerken	20
Zakenlijst	23
Huis op de kaart	25
Algemene informatie	26
Bijzondere bepalingen	26
Informatie voor kopers	27



Woningbrochure: Koninginnelaan 215, Apeldoorn

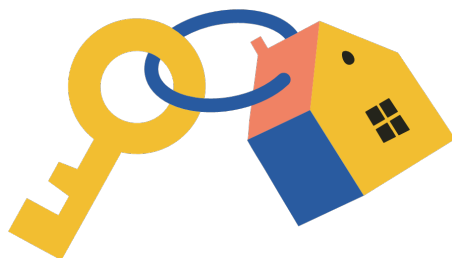
OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Instapklaar wonen op een toplocatie aan de Koninginnelaan
Verrassend ruime hoekwoning met diepe tuin, garage, zonnepanelen en volop wooncomfort.

Soms komt alles samen: een heerlijke locatie, een ruim familiehuis en de belangrijke verduurzaming al achter de rug. Deze goed onderhouden hoekwoning aan de geliefde Koninginnelaan is daar een perfect voorbeeld van. De woning is de afgelopen jaren op veel punten gemoderniseerd, waardoor u direct comfortabel kunt wonen, terwijl de karakteristieke jaren 70-basis zorgt voor verrassend veel ruimte en een fijne indeling.

Hier woont u aan de groene rand van Apeldoorn, op korte afstand van Paleis Het Loo, de Kroondomeinen, winkelcentrum Kerschoten, scholen, sportvoorzieningen en het gezellige stadscentrum. Ook de A50 en de ring van Apeldoorn zijn binnen enkele minuten bereikbaar.



OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Wonen: De woning verwelkomt u met een ruime hal voorzien van een modern toilet, meterkast, trapopgang en praktische bergkast. De woonkamer is heerlijk licht dankzij de grote raampartijen en biedt volop ruimte voor een royale zithoek en een gezellige eethoek. Via de open verbinding loopt u door naar de moderne keuken, die van alle gemakken is voorzien. Hier vindt u onder andere een inductiekookplaat, vaatwasser, oven en een praktische hotfill-boiler. Aansluitend bevindt zich de ruime bijkeuken met wasmachineaansluiting en toegang tot de achtertuin.

Eerste verdieping: Op de eerste verdieping vallen direct de rechte wanden en de ruime opzet op. Er zijn drie volwaardige slaapkamers, waarvan 1 bijzonder royaal is. De badkamer is vernieuwd en modern uitgevoerd. Extra praktisch is het separate tweede toilet op de overloop, een luxe die u niet vaak tegenkomt.

Tweede verdieping: Via een vaste trap bereikt u de verrassend ruime tweede verdieping. Dankzij twee kunststof dakkapellen is hier veel extra leefruimte ontstaan. Op de voorzolder bevindt zich de cv-installatie (2018). Daarnaast beschikt deze verdieping over een grote slaapkamer met veel daglicht en een extra kamer die uitstekend kan dienen als werk-, hobby- of logeerkamer.

Buitenleven: Een van de absolute pluspunten van deze woning is de opvallend diepe achtertuin. Hier geniet u van rust, privacy en volop ruimte om te ontspannen, te spelen of te tuinieren. De tuin is verzorgd aangelegd met terrassen, groen, klinkerbestrating en een sfeervolle houten overkapping. Achter in de tuin staat een ruime stenen garage met elektra én een elektrische garagedeur. De ruime voortuin zorgt bovendien voor veel afstand tot de Koninginnelaan en daarmee voor extra privacy in huis.

Ligging: De Koninginnelaan is al jarenlang een geliefde woonlocatie in Apeldoorn. U woont hier aan de noordkant van de stad, dichtbij het prachtige Paleispark Het Loo en de uitgestrekte bossen van de Veluwe. Voor de dagelijkse boodschappen wandelt of fietst u naar winkelcentrum Kerschoten of de

speciaalzaken aan de Koninginnelaan. Scholen, kinderopvang, sportverenigingen en openbaar vervoer bevinden zich allemaal in de directe omgeving. Binnen enkele minuten bereikt u de ring van Apeldoorn en de A50 richting Zwolle, Arnhem en Deventer. Een ideale combinatie van groen, rust en uitstekende bereikbaarheid.

Goed om te weten

- * Royale hoekwoning met veel leefruimte.
- * Opvallend diepe en privacy-rijke achtertuin.
- * Stenen garage met elektra en elektrische garagedeur.
- * Moderne keuken met inductiekookplaat, oven, vaatwasser en hotfill-boiler.
- * Praktische bijkeuken met wasmachineaansluiting.
- * Vernieuwde badkamer en twee moderne toiletten.
- * Vloerverwarming op de begane grond.
- * CV-ketel uit 2018.
- * Zonnepanelen geplaatst in 2022.
- * Dakisolatie en kruipruimte-isolatie aanwezig.
- * Gelegen op een uitstekende locatie nabij Het Loo, winkelcentrum Kerschoten, het centrum van Apeldoorn en de A50.

Een heerlijk gezinshuis op een van de fijnste locaties van Apeldoorn, waar ruimte, comfort en een groene omgeving perfect samenkomen. Kom kijken en ervaar zelf waarom dit zo'n leuke plek is om thuis te komen.





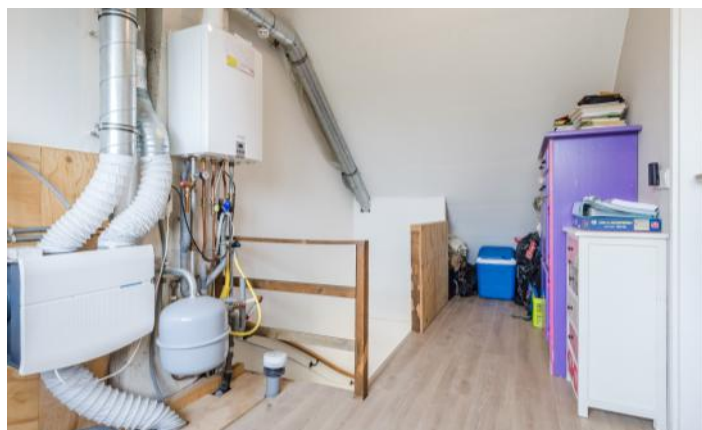












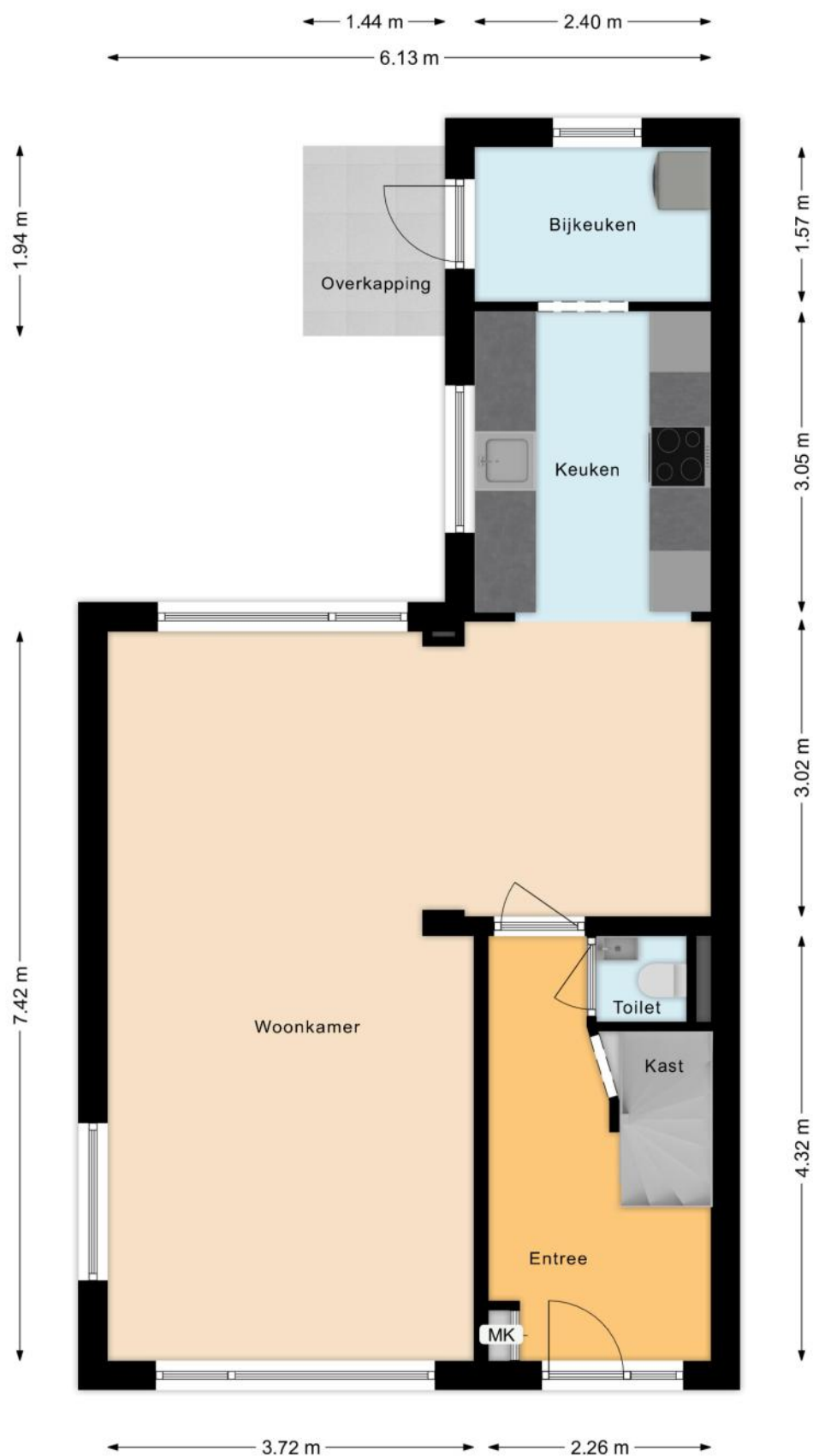








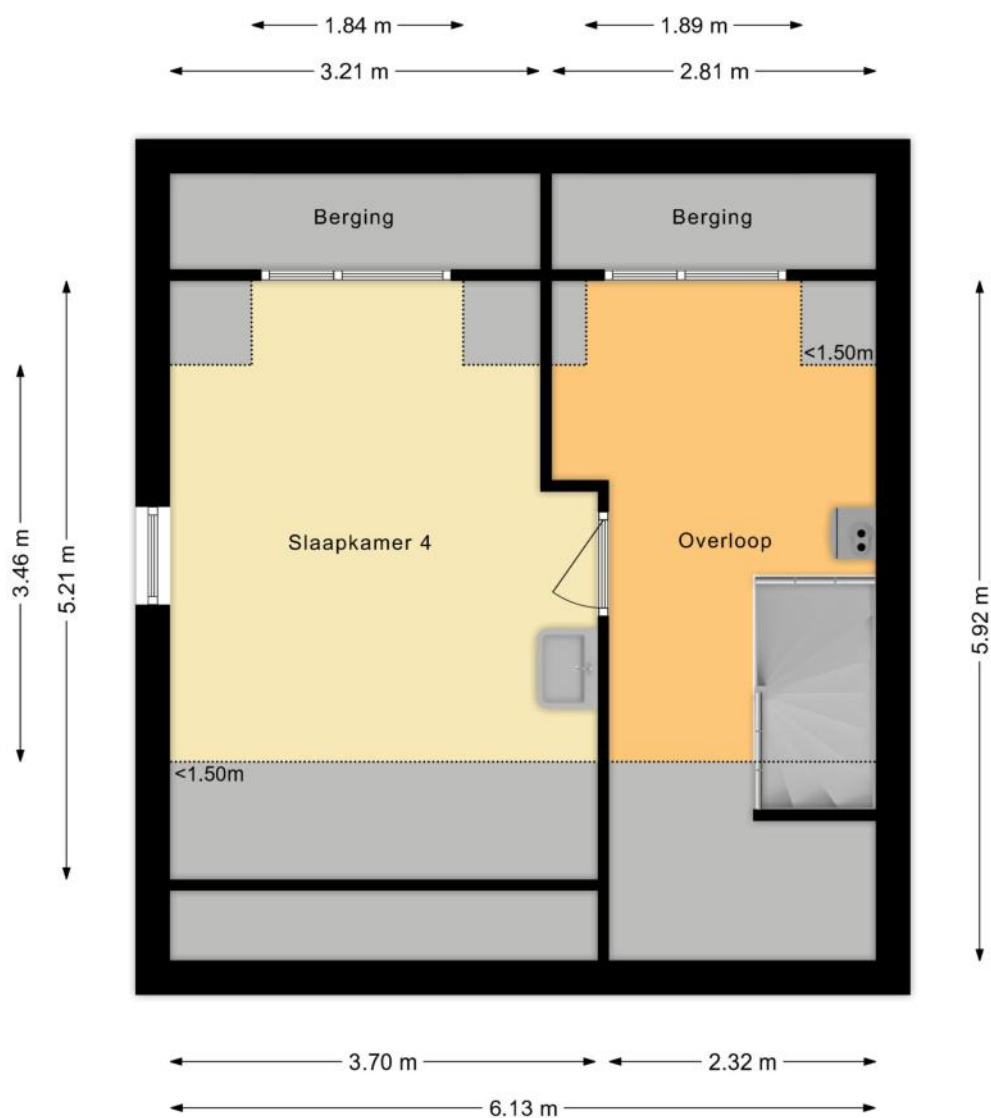
PLATTEGRONDEN



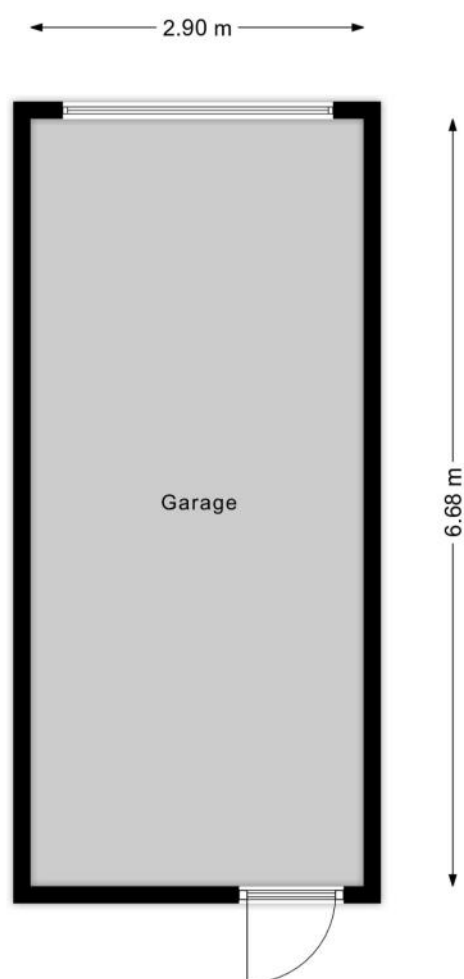
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, Hoekwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1967
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	348 m ²
Inhoud	439 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	127 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	3 m ²
Externe bergruimte	19 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	Douche, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Rolluiken, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	B
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel, Vloerverwarming gedeeltelijk
Warm water	Cv-ketel, Elektrische boiler eigendom
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta
Bouwjaar cv-ketel	2018
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	162 m ² (18m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het westen, bereikbaar via achterom

KENMERKEN

Garage

Soort	Vrijstaand steen
Voorzieningen	Elektra, Elektrische deur

Parkeergelegenheid

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

Kadastrale gegevens

Apeldoorn AB 2364

Oppervlakte	348 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

De volgende zaken zijn vermeldenswaardig:

> Airconditioning is lease

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Airconditioning	●		
Rolluiken	●		
Zonwering buiten achter	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Zonnepanelen	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Horren	●		
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Close-in boiler	●		
Kachels	●		
(Klok)thermostaat	●		
Koelkast		●	
Oven	●		
Afzuigkap	●		
Vrieskast		●	
Vaatwasser	●		
Overige inbouwapparatuur	●		
Dimmers	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires		●	
Toiletaccessoires		●	
Badkameraccessoires		●	
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koel-vriescombinatie		●	
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
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

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Apeldoorn

Sectie AB

Perceel 2364

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

kadaster

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

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

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

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

Jouw eigen woning verkopen?

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

Ouderdomsclausule

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

Asbestclausule

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

Gratis hypotheekgesprek

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

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

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

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

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

Ontbindende voorwaarden financiering

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

Waarborgsom / bankgarantie

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

Notariskosten

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

Meldingsplicht verkoper

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



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

Onderzoeksplicht

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

Energie label

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

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

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

Schriftelijkheidsvereiste

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

Voorbehouden

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