KONINGINNELAAN 81

APELDOORN

Dorpsstraat 3, 6661 EE Elst
Postbus 178, 6660 AD Elst
Telefoonnummer: 0481-376222
Fax: 0481-376688
E-mail: info@witjes.com
www.witjesmakelaars.nl

WITJES
Makelaars



Vraagprijs € 327.500,- k.k.

Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

Omschrijving

Buitenkans!

Deze geschakelde jaren '20 woning is gelegen op een uitstekende locatie aan de gewilde Koninginnelaan, een bruisende en gezellige winkelstraat in Apeldoorn. Dit woonhuis is uitgebouwd, heeft een fraaie architectuur en beschikt over een slaapkamer en badkamer op de begane grond.

De woning is geheel gedateerd en biedt hierdoor een mooie kans om het volledig naar eigen wens te renoveren.

De Koninginnelaan kenmerkt zich door vele speciaalzaken en een breed winkelaanbod, maar ook wordt het straatbeeld bepaald door veel mooie vooroorlogse woonhuizen en villa's. Prettig is ook dat je je op deze fraaie locatie bevindt nabij het centrum van Apeldoorn en vele andere faciliteiten en voorzieningen zoals scholen, sportverenigingen, openbaar vervoer en ook de natuur. Met enkele fietsminuten ben je namelijk al in de paleistuinen van Paleis het Loo of in de Veluwse bosgebieden.

Bouwjaar: 1920. Woonoppervlakte: 114m². Inhoud: 423m³. Perceeloppervlakte: 173m².

Indeling

Begane grond:
entree, ruime hal / gang met trapopgang, provisiekast en meterkast, toilet met fonteintje en toegang tot de tuingerichte woonkamer met houtkachel, dichte keuken met eenvoudige inbouwkeuken, slaapkamer en badkamer met ligbad (waarin douche), wastafel en wasmachineaansluiting. Via vaste trap naar...

1e verdieping:
overloop en toegang tot twee slaapkamers en bergkamer met opstelplaats voor de cv-ketel.

Algemeen:
- energielabel G
- fraaie entree/hal
- zij-om langs het huis
- verwarming en warm water via cv-combiketel
- achtertuin welke is gelegen op het zonnige noordwesten
- de woning beschikt over authentieke elementen zoals glas-in-lood ramen
- extra artikelen in de koopakte met uitsluiting aansprakelijkheid verkoper

Aanvaarding: in overleg

Neem gerust contact op met ons kantoor voor een bezichtiging. Je bent van harte welkom!

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Eengezinswoning
Type woning	Geschakelde woning
Bouwjaar	1920
Bouwvorm	Bestaande bouw
Permanente bewoning	Ja
Huidig gebruik	Woonruimte

Maten object	
Aantal kamers	4
Aantal slaapkamers	3
Inhoud woning	423 m^3
Perceel oppervlakte	173 m^2
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	114 m^2
Woonkamer	38 m^2

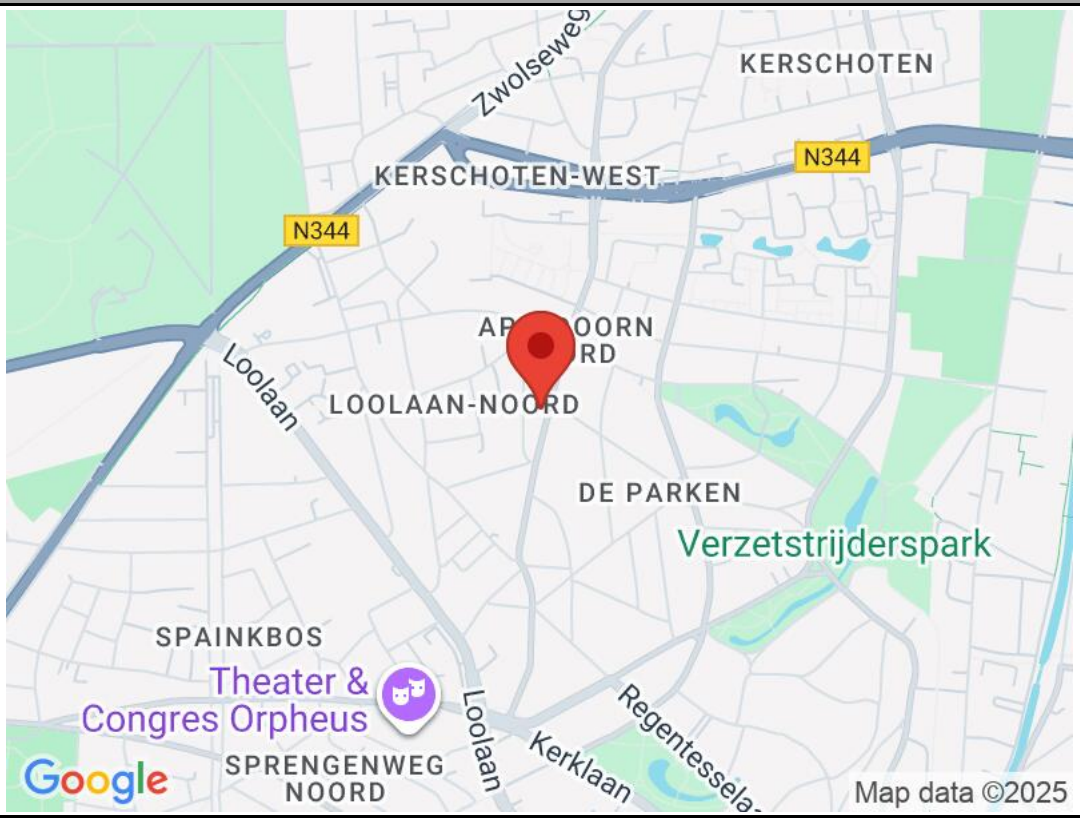
Details	
Ligging object	In woonwijk
Bijzonderheden	Gedeeltelijk gestoffeerd
Verwarming	C.V.-Ketel
Isolatie	Gedeeltelijk dubbel glas, Voorzetramen
Warmwater	C.V.-Ketel
C.V.-Ketel type/bouwjaar	Remeha Calenta

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuin, voortuin, zijtuin
Tuin diepte	475 cm
Tuin breedte	740 cm
Hoofdtuin	Achtertuin
Positie	Noord, West
Kwaliteit	Normaal

Locatie

Adres gegevens	
Adres	Koninginnelaan 81
Postcode / plaats	7315 BN, APELDOORN
Provincie	Gelderland

Locatiekaart







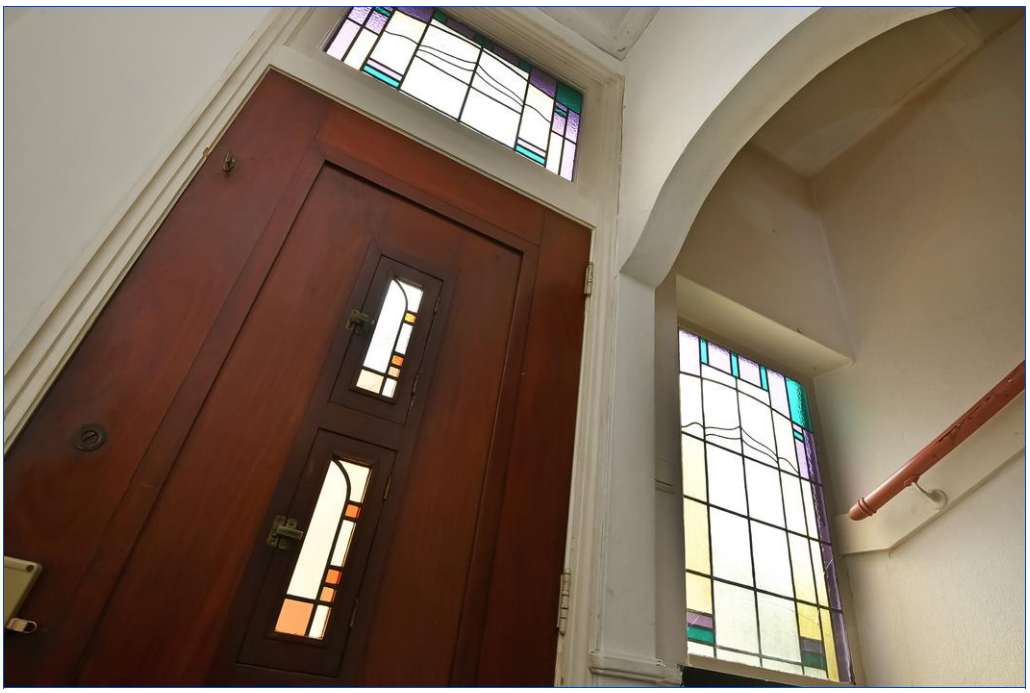
Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

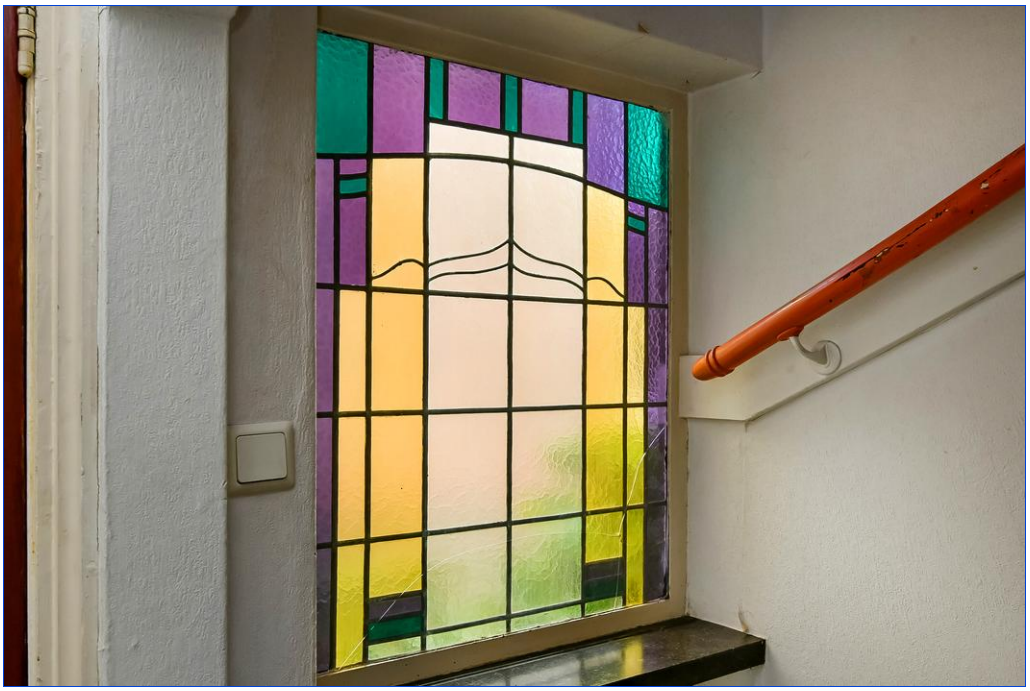




Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

WITJES
Makelaars





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

WITJES
Makelaars





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

WITJES
Makelaars





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

WITJES
Makelaars





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

WITJES
Makelaars





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

WITJES
Makelaars



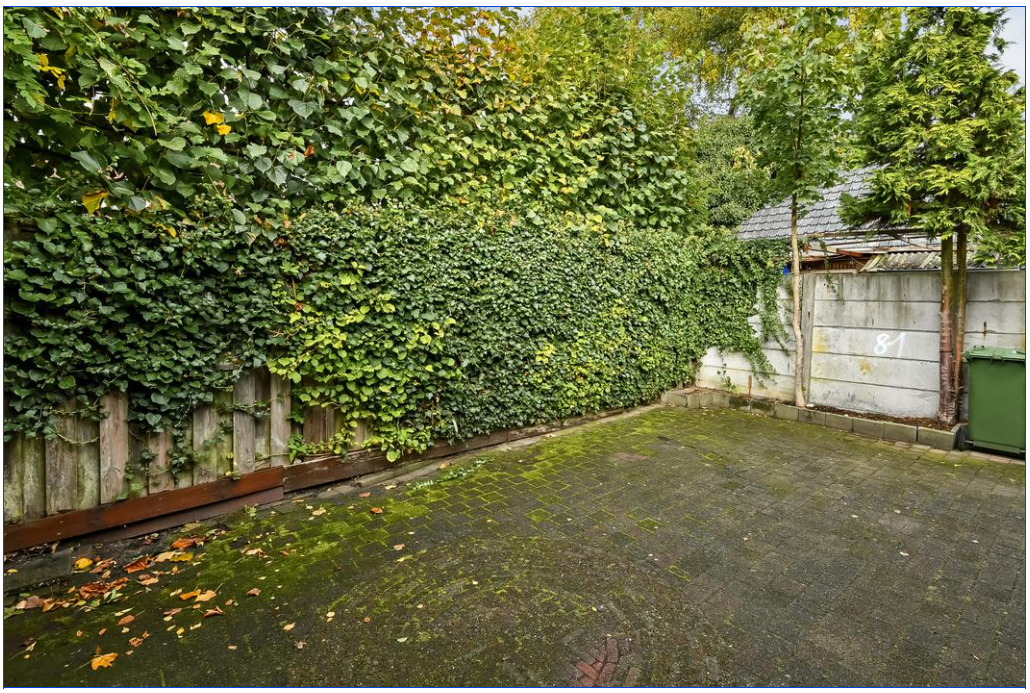


Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

WITJES
Makelaars





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

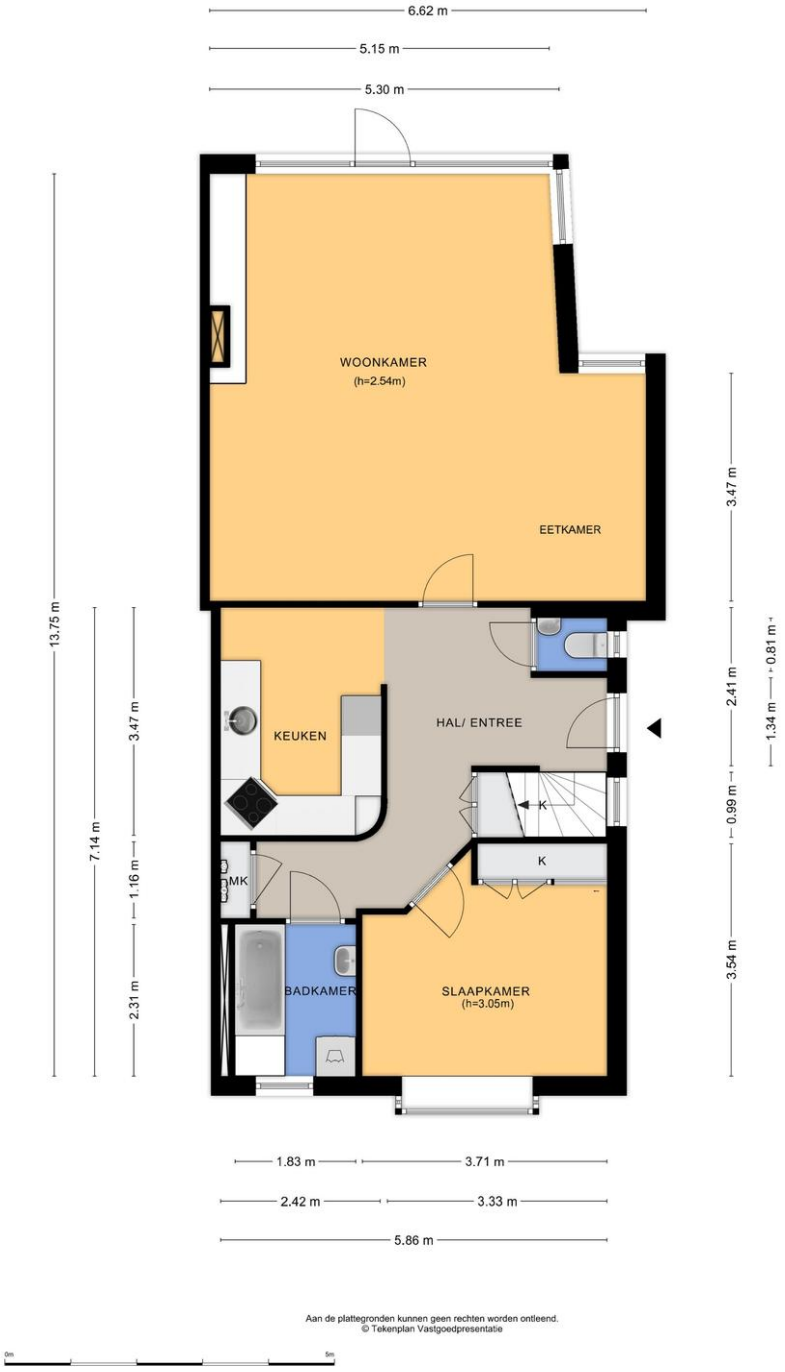
WITJES
Makelaars





Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

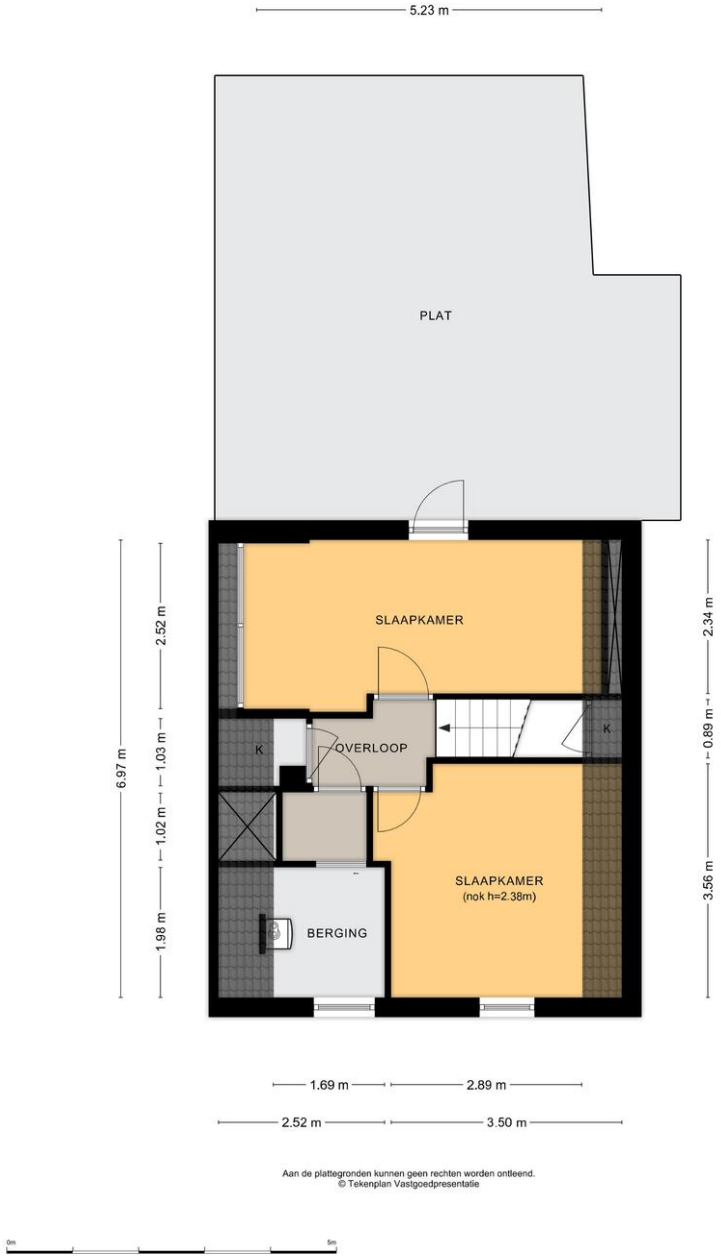
Koninginnelaan 81 te Apeldoorn
Begane grond



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

Koninginnelaan 81 te Apeldoorn
Eerste verdieping



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie

Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

Kadastrale kaart

Uw referentie: ---



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 november 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Apeldoorn
Sectie	AB
Perceel	5316

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

Koninginnelaan 81, 7315 BN Apeldoorn

Lijst van Zaken

De woning wordt opgeleverd in de staat waarin deze zich thans bevindt. Derhalve is er voor dit woonhuis geen lijst van zaken opgesteld. De nog aanwezige roerende zaken blijven ook achter.

Gezien de aard van de verkoop is voor deze woning geen vragenlijst opgesteld. In de koopakte worden de volgende extra artikelen opgenomen:

artikel Niet zelfbewoningsclausule
Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen van casu quo gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen casu quo gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Derhalve is aan deze koopovereenkomst ook geen vragenlijst gehecht.

artikel Ouderdomsclausule
Het is koper bekend dat de onroerende zaak gebouwd werd circa 1920, 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 deze koopakte en artikel 7:17 lid 1 en 2 BW komt het geheel of ten dele ontbreken van één 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. Koper is uitdrukkelijk in de gelegenheid een bouwkundig onderzoek te laten verrichten en heeft hiervan wel/geen gebruik gemaakt.

Luifel aan voorzijde
Voorts wordt opgemerkt dat de luifel aan de voorzijde van de naastgelegen winkel een klein stukje is gebouwd in de voortuin van Koninginnelaan 81 te Apeldoorn. In de koopovereenkomst wordt opgenomen dat deze huidige situatie gehandhaafd dient te blijven (indien de notaris dit noodzakelijk acht, zal hiervoor een erfdienstbaarheid of kwalitatieve verplichting worden opgenomen). Dit geldt ook voor rechtsopvolgers.

BELANGRIJKE INFORMATIE BEHORENDE
BIJ DE VERKOOPINFORMATIE

Onderzoeksplicht koper

Deze objectinformatie beoogt geen uitputtende lijst te geven met betrekking tot de mogelijk aanwezig gebreken in de woning.
De informatie die is vermeld is verkregen van de eigenaar/verkoper en uit eigen waarnemingen ter plaatse en heeft als bedoeld om de koper zo goed mogelijk te informeren en tegelijk te voldoen aan de op de verkoper rustende mededelingsplicht. Op grond van het Burgerlijk Wetboek rust er op de koper van een woning een onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper zelf verantwoordelijk is voor de beoordeling of de woning de eigenschappen zal bezitten om te voldoen voor het gebruik dat hij van de woning zal willen maken. Het verdient dan ook aanbeveling om ter zake (bouwkundig) deskundige in te schakelen. Indien koper besluit om niet tot inschakeling van een deskundige over te gaan komen eventuele nadelige gevolgen hiervan voor zijn rekening. Deze formulering zal in elke koopakte die door Witjes Makelaars wordt opgemaakt, worden opgenomen.

Vrijblijvende aanbieding

Hoewel deze objectinformatie met de grootst mogelijke zorg is samengesteld blijft de mogelijkheid bestaan dat er fouten en/of onvolledigheden in de omschrijving aanwezig zijn. Noch de verkoper noch ons kantoor aanvaarden in dit geval enige aansprakelijkheid. Alle verstrekte informatie dient gezien te worden als een uitnodiging om in onderhandeling te treden en bevat derhalve slechts een vrijblijvende aanbieding. Een bieding gelijk aan de gestelde vraagprijs doet dan ook niet direct een koopovereenkomst tot stand komen. Bij het vermelden van maten die zijn overgenomen uit (bouw-) tekeningen kan de maatvoering afwijken van de werkelijkheid. Hieraan kan door de koper geen enkel recht worden ontleend.

Bouwkundige risico's

Indien de woning gebouwd is in de periode van 1965-1983 bestaat de mogelijkheid dat de constructie is uitgevoerd met betonnen vloeren zoals Kwaaitaal-, Omnia- of Mantavloeren. Er is gebleken dat in gebieden met een hoge vochtigheidsgraad betonschade kan ontstaan door in de vloer aanwezige chloriden, die de sterkte van het beton en eventueel bewapening kan aantasten.
Indien de woning gebouwd is in de periode tussen 1963-1985 zijn er mogelijkerwijs asbesthoudende materialen verwerkt. Bij de eventuele verwijdering van deze materialen dienen op grond van de geldende milieuregelingen speciale maatregelen genomen worden, die extra verwijderingkosten met zich mee kunnen brengen. Koper verklaart hiermee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid en de eventuele verwijdering van asbesthoudende materialen kan voortvloeien.

Bodemverontreiniging/ondergrondse tanks

De verkoper heeft geen onderzoek laten verrichten naar de eventuele aanwezigheid van verontreinigde stoffen in de ondergrond. Voor zover verkoper bekend, is nimmer een ondergrondse tank voor opslag van (vloei-) stoffen in de grond aangebracht, tenzij uitdrukkelijk anders vermeld. Door verkoper wordt geen enkele aansprakelijkheid aanvaard in geval van achteraf blijkende bodemverontreiniging, van welke aard dan ook, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen.

Ná de bezichtiging

Een bezichtiging is voor een verkoper een spannende aangelegenheid. Wij stellen het daarom zeer op prijs als u uw bevindingen binnen enkele dagen na bezichtiging aan ons kenbaar wilt maken. Heeft u na de bezichtiging nog vragen over de woning, dan kunt u gerust contact opnemen met ons kantoor, wij staan u graag te woord. Wilt u bij nader inzien toch graag de woning nog een keer bekijken dan is dat uiteraard geen probleem.

Het uitbrengen van een bod

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen het bedrag van belang, maar dient u zich ook duidelijk uit te spreken over o.a. de navolgende zaken:
- eventuele ontbindende voorwaarden
- eventuele overname roerende zaken
- de datum van aanvaarding

LET OP! Het uitbrengen van een bod houdt overigens **niet** in dat u in onderhandeling bent. U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. DUS: Als de verkoper een tegenbod doet.
U bent niet in onderhandeling als de verkopende makelaar aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen.

Een onderhandeling hoeft niet tot een verkoop te leiden. Daarom mogen bezichtigingen voor de desbetreffende woning gewoon doorgaan. Gebruikelijk is daarbij wel, dat de verkopende makelaar aan de belangstellende doorgeeft dat er een bieding ligt op de woning, ofwel zoals dat heet, " de woning is onder bod".
De makelaar zal geen mededelingen doen over de hoogte van biedingen. Dit zou het overbieden kunnen uitlokken.

Wat houdt kosten koper nu precies in?

Kosten koper is de overdrachtsbelasting (doorgaans 0% of 2%) en de kosten van de notaris voor het opmaken van de leveringsakte en het inschrijven daarvan in de registers.
Houdt in de gaten dat u als koper bij aankoop van een woning in de meeste gevallen een hypotheek afsluit en er door de notaris voor het opmaken van de hypotheekakte ook kosten worden doorberekend.

Notariskeuze

De notaris keuze wordt bepaald door de koper. Indien de notaris extra kosten in rekening brengt bij de verkoper, anders dan de kosten voor het doorhalen van de hypothecaire inschrijving in het kadaster, tegen een marktconform tarief (totaal ca. €275,- inclusief B.T.W. per inschrijving), zijn die kosten voor rekening van de koper.
Wanneer de koper een notaris kiest buiten de plaats waar de onroerende zaak zich bevindt, zijn de kosten, voor een eventuele volmacht ten behoeve van de verkoper, eveneens voor rekening van de koper.

Bankgarantie

Bij het tot stand komen van een koopovereenkomst dient de koper tot zekerheid een bankgarantie te stellen of een waarborgsom te deponeren van 10% van de koopsom bij de notaris.

Disclaimer

Alle informatie in deze brochure is bedoeld voor persoonlijk gebruik. Aan onvolkomenheden in de vermelde gegevens/informatie en tekeningen kunnen geen aanspraken c/q rechten worden ontleend. De brochure is zo volledig en nauwkeurig mogelijk samengesteld. Witjes Makelaars aanvaardt geen enkele verantwoordelijkheid voor schade op welke manier dan ook ontstaan door gebruik, onvolledigheid of onjuistheid van de aangeboden informatie in deze brochure.



Jij gaat toch ook voor onafhankelijk hypotheekadvies?

DE HYPOTHEEK SHOP

Duidelijk verhaal

Hypotheken | Financiële planning | Verzekeringen

Compleet en onafhankelijk advies

De Hypotheekshop is volledig onafhankelijk, geeft ongekleurd advies en een duidelijk antwoord op elke financiële vraag. De Hypotheekshopadviseur vergelijkt hypotheken, rentetarieven en voorwaarden van vrijwel alle aanbieders voor jou.

Het beste advies voor jouw situatie

Bij De Hypotheekshop nemen we je persoonlijke woonwensen, inkomen en toekomstplannen als uitgangspunt. Want iedereen – en dus ook elk hypotheekadvies – is uniek. Wij vergelijken het complete hypotheekaanbod van ruim 30 geldverstrekkers. Helemaal onafhankelijk én op maat.

Duidelijk verhaal

We houden er in ons advies rekening mee dat jouw hypotheek niet alleen nu een verstandige keuze is, maar ook in de toekomst voor jou betaalbaar blijft. Om je een verantwoord advies te kunnen geven, hebben we informatie nodig over je financiële situatie. En willen we weten of er veranderingen in je leven kunnen voordoen die invloed kunnen hebben op de betaalbaarheid van je hypotheeklasten. We leggen je uitgebreid uit wat er bij een hypotheek komt kijken. En wat de mogelijkheden op het gebied van aflossen zijn. Kortom: een duidelijk verhaal.

Zonder kosten kennismaken

Wij vinden dat je alleen persoonlijk hypotheekadvies kunt geven als je weet wie er tegenover je zit. Daarom willen we graag eerst kennismaken én nemen wij de kosten voor dit gesprek voor onze rekening.

Kom vrijblijvend kennismaken

De Hypotheekshop. Altijd dichtbij.

Dorpsstraat 3 | 6661 EE Elst Gld | (0481) 35 02 21
elst810@hypotheekshop.nl
www.hypotheekshop.nl/www.hypotheekshop.nl/elst

DE HYPOTHEEK SHOP

Duidelijk verhaal

Hypotheken | Financiële planning | Verzekeringen