HUNINK &
HOLTRIGTER
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS



Ratelaar 5
APELDOORN

Kenmerken & specificaties



Vraagprijs:	€ 445.000 k.k.
Soort:	Eengezinswoning
Type woonhuis:	Hoekwoning
Aantal kamers:	6
Inhoud woning:	438 m³
Perceel oppervlakte:	240 m²
Gebruikersoppervlakte woonfunctie	124 m²
Bouwjaar:	1973
Ligging:	In woonwijk
Verwarming:	C.V.-ketel
Isolatie:	Dakisolatie, muurisolatie, dubbel glas
Energielabel:	B





Omschrijving

Op zoek naar een royale hoekwoning met 4 slaapkamers, een fraai aangelegde tuin en energielabel B? Dan is dit uw kans!

Aan de Ratelaar bevindt zich deze goed onderhouden hoekwoning met een woonoppervlakte van circa 124 m², gelegen op een ruim perceel van 240 m². De woning beschikt over een lichte woonkamer, een moderne keuken, vier volwaardige slaapkamers en een fraai aangelegde achtertuin met veranda. Een ideale gezinswoning met volop leefruimte, zowel binnen als buiten.

De woning is gelegen in een rustige en groene woonomgeving. Op loopafstand bevinden zich het Mheenpark, diverse speelvoorzieningen en scholen. Ook winkelcentrum Anklaar en winkelcentrum De Mheen liggen op korte afstand voor de dagelijkse boodschappen. Daarnaast zijn sportvoorzieningen, openbaar vervoer, het centrum van Apeldoorn en de uitvalswegen A1 en A50 uitstekend bereikbaar.

INDELING

Begane grond: Entree/hal met meterkast en toilet met fonteintje. Ruime en lichte woonkamer met veel raampartijen. De keuken is uitgevoerd in een hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De fraai aangelegde achtertuin biedt volop privacy en is voorzien van een veranda, vrijstaande stenen berging en achterom.

1e verdieping: Werkkamer, overloop, 3 slaapkamers en een complete badkamer voorzien van ligbad, douche en dubbele wastafel.

2e verdieping: Ruime voorzolder met aansluiting voor de wasapparatuur en CV-opstelling (2011). Royale 4e slaapkamer voorzien van airconditioning en bergruimte.

Bijzonderheden:

• Alle eventuele aanwezige stoffering/roerende goederen zullen in de woning achter blijven.
• Project notaris: Blankhart & Bronkhorst Netwerk Notarissen in Beekbergen.
• In de koopovereenkomst wordt een ouderdomsclausule opgenomen.
• Achterpad is mandelig terrein (1/3e onverdeeld eigendom)
• De Woonmensen (verkoper) hanteert voorwaarden voor de verkoop o.a. een zelfbewoningsplicht voor de eerste 2 jaar na aankoop.
• Oplevering in overleg (de woning wordt niet meer bewoond, voorkeur is dus z.s.m. opleveren (na rondkomen van de financiering).

Omschrijving

• Woonoppervlakte ca. 124 m²
• Perceeloppervlakte 240 m²
• 4 slaapkamers
• Energielabel B
• Moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur
• Complete badkamer met ligbad, douche en dubbele wastafel
• Airconditioning op de zolderverdieping
• Fraai aangelegde tuin met veranda
• Vrijstaande stenen berging
• Gelegen nabij winkelcentrum Anklaar, scholen en openbaar vervoer
• Rustige en groene woonomgeving
• Verwarming en warm water middels CV-installatie (2011)

OPEN HUIS OP DONDERDAG 18 JUNI VAN 16:00 UUR TOT 17:30 UUR!

Bezichtigingen:
Tijdens het Open Huis ben u ZONDER AFSPRAAK van harte welkom om de woning te bezichtigen. Bij interesse voor de woning kunt u het interesseformulier invullen dat alleen tijdens het Open Huis in de woning aanwezig is.
Gegadigden die zich melden na het Open Huis kunnen de woning uiteraard ook bezichtigen, maar worden in eerste instantie niet meegenomen in het bepalen van de rangorde van belangstellenden. Zij zullen op een reservelijst worden geplaatst.

Procedure:
Huurders van de Apeldoornse corporaties hebben voorrang ten opzichte van andere gegadigden, waarbij huurders van de Woonmensen voor gaan (zie onderstaand: toewijzing). Rangorde wordt bepaald aan de hand van het ingevulde interesseformulier tijdens het Open Huis.

Bij meerdere belangstellenden bestaat de mogelijkheid dat de Woonmensen een inschrijving houdt. In dat geval heeft een huurder van de Woonmensen of een andere Apeldoornse corporatie bij een gelijke bieding en bij behorende voorwaarden voorrang op andere gegadigden. De Woonmensen behoudt zich dan het recht voor om degene die het beste bod uitbrengt onder de voor de Woonmensen meest gunstigste voorwaarden, de woning te gunnen.

Omschrijving

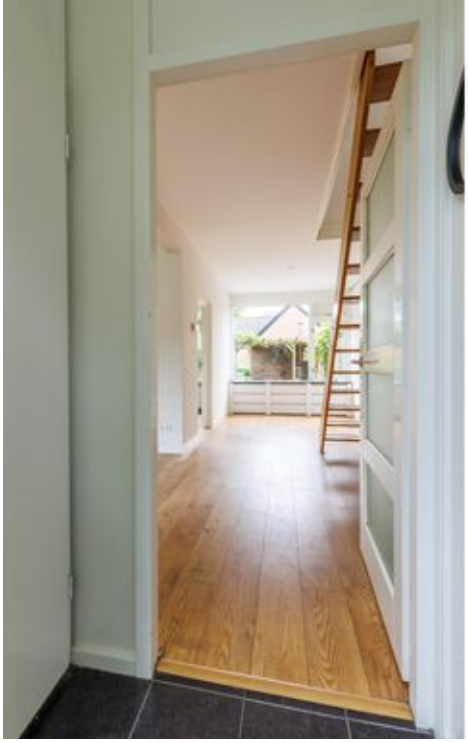
Toewijzing:
Huurders van de Woonmensen hebben voorrang.

- Van de huurders van de Woonmensen heeft de huurder die aantoonbaar het langste in zijn huidige woning woont, de eerste keus.
- Bij de overige belangstellenden hebben huurders van de andere corporaties in Apeldoorn voorrang op geïnteresseerden op basis van woonduur in de huidige woning.
- Bij de overige geïnteresseerden, bepaalt in ieder geval de hoogte (en de gestelde voorwaarden) van een bieding of de Woonmensen mogelijk in onderhandeling wil treden.

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

Aanvaarding: in overleg (bij voorkeur op korte termijn).





























































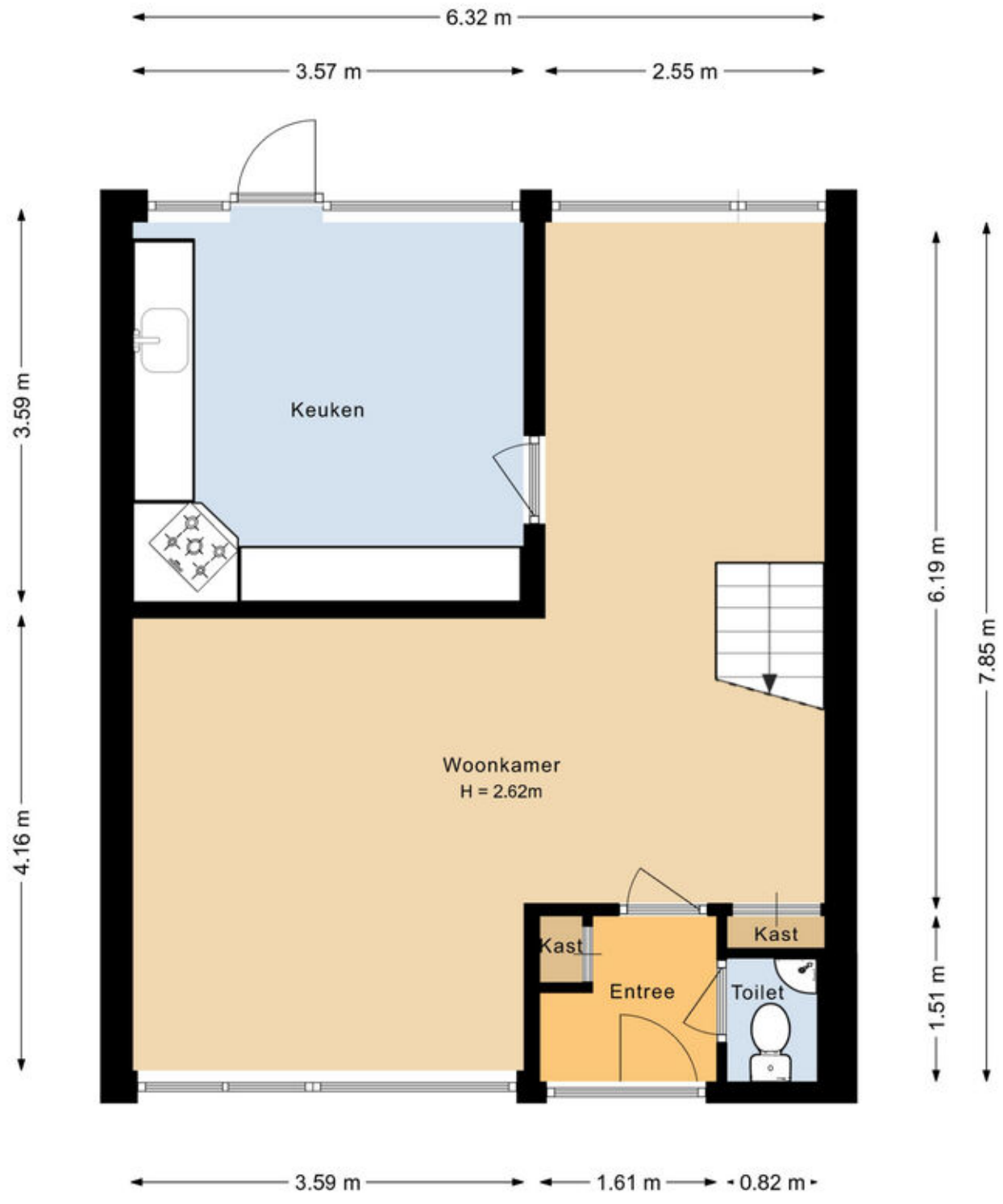
Je huis écht goed verkopen?

Kies voor een NVM-makelaar.

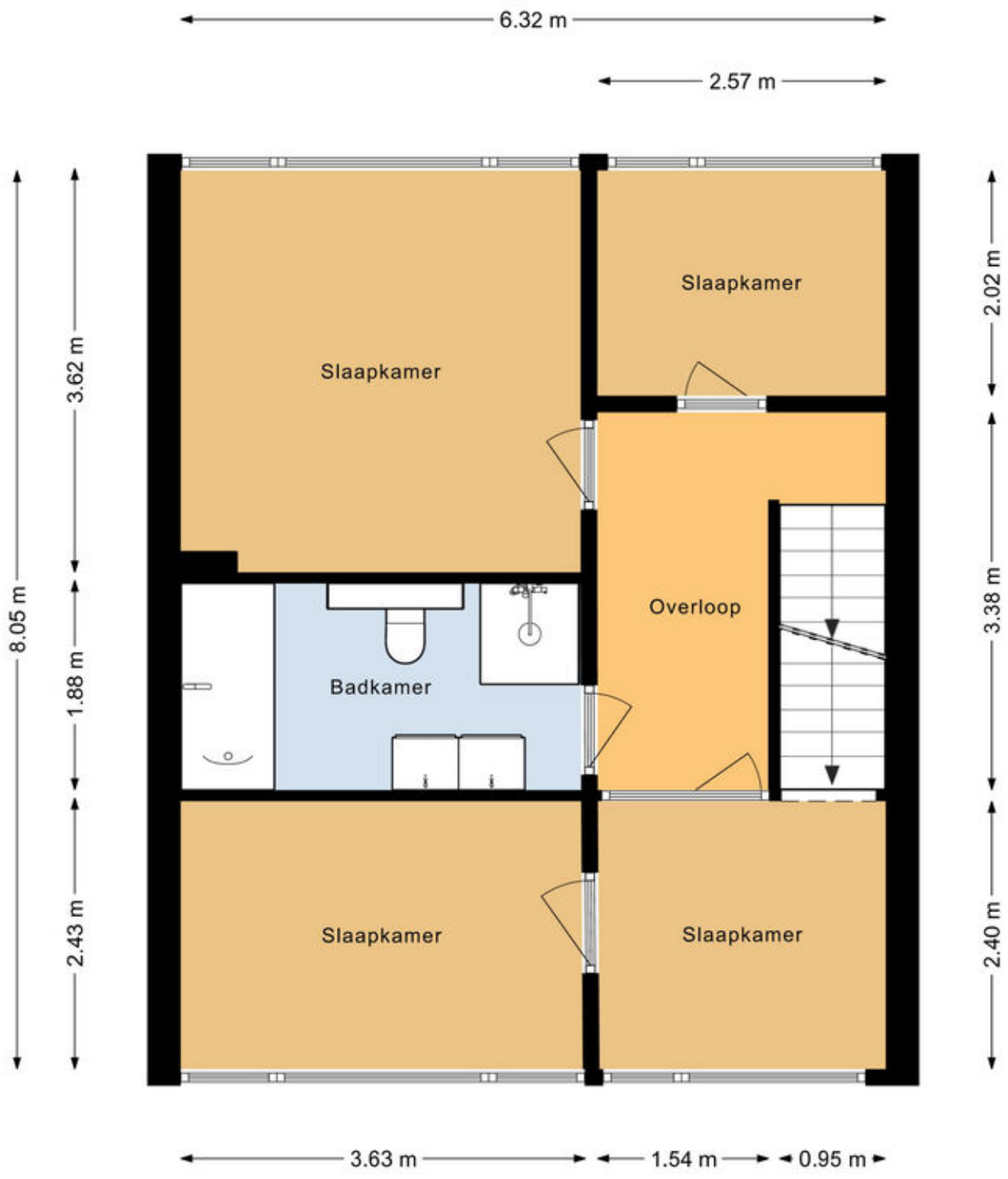
NVM Zeker weten.



Begane grond



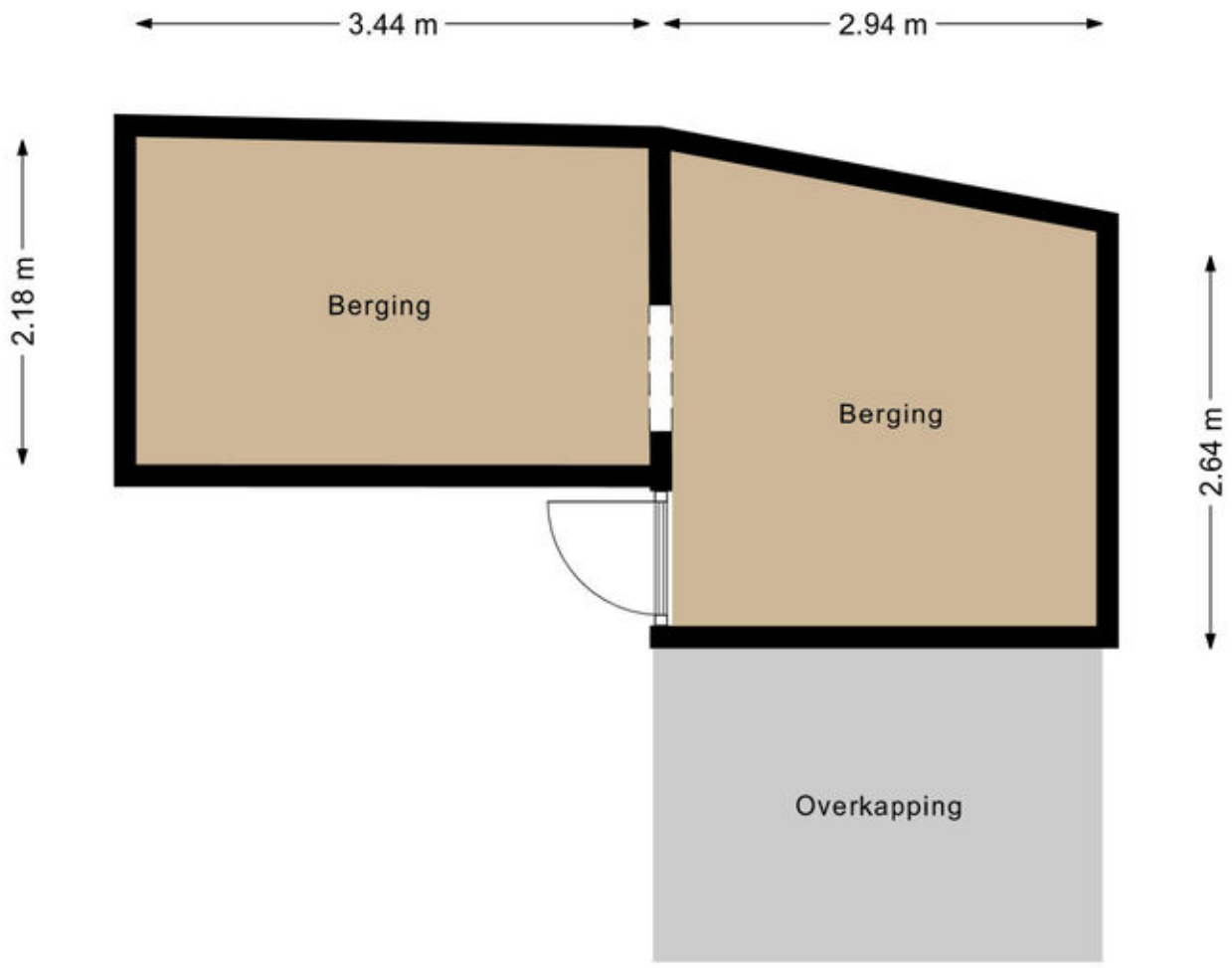
1e verdieping



2e verdieping



Berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ratelaar 5



0 5 10 15 20 25m

Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens

Voorlopige kadastrale grens

Administratieve kadastrale grens

Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 10 juni 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente	Apeldoorn
Sectie	Z
Perceel	6118

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

Voorwaarden

Aanvullende voorwaarden bij verkoop

Overdrachtsbelasting
Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de heffingsgrondslag wordt verminderd door toepassing van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer, zal koper aan verkoper **wel** uitkeren het verschil tussen enerzijds het bedrag dat aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn zonder vermindering van de heffingsgrondslag en anderzijds het werkelijk aan overdrachtsbelasting verschuldigde bedrag. Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

Ouderdomsclausule
Gezien de leeftijd van de woning zijn 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 een of meer eigenschappen van de onroerende zaak van normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoorden van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Roerende zaken
Het verkochte betreft een voormalige huurwoning. Verkoper is geen eigenaar van de door (oud-)huurder aangebrachte wijzigingen c.q. achtergelaten zaken. Verkoper is hiervoor op geen enkele wijze aansprakelijk. Eventueel in de woning aanwezige roerende zaken zoals bijvoorbeeld vloerbedekking, gordijnrails etc. blijven in de woning achter tenzij tijdens de bezichtiging anders aangegeven.

Perceel inmeten
Indien het perceel nog ingemeten dient te worden door het kadaster, komen de meetkosten voor rekening van de koper.

Asbestclausule
Partijen verklaren ermee bekend te zijn dat ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte het normaal was asbest c.q. asbestcement houdende materialen in de bouw te verwerken. Het is verkoper niet bekend dat in het verkochte meer asbestcement houdende materialen zijn verwerkt dan ten algemeen gebruikelijk ten tijde van de bouw c.q. renovatie van het verkochte. Indien de in het verkochte aanwezige asbest(houdende stoffen/materialen) dienen te worden verwijderd, dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de als dan geldende (publiekrechtelijke) regelgeving voorschrijft. Koper verklaart daarmee bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor iedere aansprakelijkheid – uit welke hoofde dan ook – die uit de aanwezigheid en/of de verwijdering van de asbest(houdende stoffen/materialen) kan voortvloeien.

Woning niet zelf bewoond
Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt (voormalige huurwoning) en dat hij derhalve koper niet heeft kunnen informeren over de eigenschappen c.q. gebreken van 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 c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij de vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden. Om dit risico te beperken heeft verkoper koper in de gelegenheid gesteld een bouwkundige inspectie te doen voeren. Van deze mogelijkheid heeft **wel/geen** gebruik gemaakt. Verkoper heeft uitdrukkelijk vermeld dat door huurders diverse soorten vloerbedekking (waaronder al dan niet asbesthoudend linoleum, vinyl enz.) gebruikt kunnen zijn, waarvan de soort of de samenstelling aan verkoper niet bekend zijn.
Eventueel aanwezige vloerbedekking behoeft niet door de verkoper te worden verwijderd; verwijdering komt voor rekening en risico van koper.

Uitstel juridische levering
Indien de juridische levering later plaatsvindt dan overeengekomen, is koper een rente ad 6% per jaar verschuldigd over de koopsom, te voldoen gelijktijdig met de koopsom, te berekenen vanaf de overeengekomen datum van de juridische levering tot en met de daadwerkelijke datum van de juridische levering. Voor omschreven vergoeding is niet verschuldigd indien de oorzaak hiervan in de risicosfeer van de verkoper ligt.

Overdracht
De notariële overdracht zal plaatsvinden bij de projectnotaris.

NEN2580
De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN2580. De Meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.



Over ons

Hunink & Holtrigter Woning-Bedrijfsmakelaars is één van de grootste en actiefste makelaarskantoren in Apeldoorn en omgeving.

Ons kantoor is al meer dan 50 jaar toonaangevend in de regio, Kernwaarden zijn enthousiasme, deskundigheid, ervaring, betrokkenheid, bereikbaarheid en integriteit.

Door onze moderne en frisse aanpak en het lokale netwerk van onze makelaars en medewerkers bent u aan het juiste adres voor advies, verkoop, aankoop en taxaties van uw woning of bedrijfsmatig vastgoed in Apeldoorn en omgeving. Voor onze nieuwbouwactiviteiten en voor de verhuur van woningen verwijzen wij u graag naar onze gespecialiseerde kantoren Nieuwbouw Centrum Apeldoorn en Verhuur Centrum Apeldoorn.

Wij zetten graag al onze kennis, kunde en netwerk in om onze dienstverlening tot een succes te maken.

Graag maken wij nader kennis voor een persoonlijk gesprek!

Gratis waardebepaling en adviesgesprek
Ook benieuwd naar de waarde en verkoopmogelijkheden van uw woning? Vraag dan een gratis waardebepaling en verkoopadvies aan

Aankoopbemiddeling:
Ben jij al tijden opzoek naar een nieuwe woning maar vis jij telkens achter het net?

Wij zijn als aankoopmakelaar zeer actief en helpen jouw graag succesvol met de aankoop van een nieuwe woning!

Betalen? Dat hoeft alleen als het samen een succes wordt!

Bel 055 - 522 02 26

HUNINK & HOLTRIGTER
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Interesse?

HUNINK & HOLTRIGTER
WONING- EN BEDRIJFSMAKELAARS

Loolaan 554
7315 AG Apeldoorn

055-5220226 | info@hhmakelaars.nl
www.hhmakelaars.nl