

# TE KOOP



Westenenkerweg 67, Apeldoorn

Vraagprijs € 449.000,-- k.k.

Bosrijck makelaars & taxateurs  
Generaal van Heutszlaan 156  
7316CL Apeldoorn

055-2043270  
info@bosrijck.nl  
www.bosrijck.nl

**Bosrijck**  
makelaars & taxateurs



***“Kom binnenkijken!”***



## > Kenmerken

Woonoppervlakte  
**80 m<sup>2</sup>**

Perceeloppervlakte  
**268 m<sup>2</sup>**

Inhoud  
**280 m<sup>3</sup>**

Energielabel  
**E**

## > Omschrijving

Ben je op zoek naar een karakteristieke jaren 30 woning in een fijne wijk en een riante diepe tuin met veel privacy ? Bel dan direct voor een bezichtiging.

Deze aan de achterzijde uitgebouwde 2/1 kap woning met erker aan de voorzijde is goed onderhouden. Er is een grote garage van ruim 9,5 m bij 3 m aanwezig. Verder is er nog een bijgebouw welke geschikt is voor bv. een (nagel)studio aan huis. Deze vrijstaande ruimte is ca. 5 m<sup>2</sup> groot.

Het gedeelte van de wijk waar de woning is gelegen is onderdeel van een beschermd- stads/dorps gezicht. De ruime grindbermen aan deze straat zorgen voor een prachtige uitstraling en kunnen gebruikt worden als riante parkeermogelijkheid aan de voorzijde van de woning.





Via een ruime bestrate oprit met toegangshek is de overdekte entree aan de zijkant van de woning te bereiken. De bestrating is doorgelegd naar de achtertuin van de woning.

Overdekte entree aan zijkant van de woning, centrale hal met recent vernieuwde meterkast, modern toilet, een keuken in een hoekopstelling. De keuken is v.v. diverse inbouwapparatuur o.a. een vaatwasmachine, combi-oven, 5 pits kookplaat, een rvs afzuigkap, een close in boiler en in de hoge kast is een koel-vries combinatie geplaatst. Verder is er een fraai afgetimmerde koof met inbouwverlichting. Boven de keuken is een groot raam aanwezig waardoor de ruimte heerlijk licht is. Vanuit de keuken is de kelder te betreden, deze ruimte heeft een afmeting van ca. 1,5 m bij 3,6 m . Vanuit de keuken loop je direct de prachtige diepe achtertuin in. De badkamer is gesitueerd op de begane grond en is direct vanuit de hal te betreden. De badkamer is geheel betegeld. Er is een douche aanwezig, een designradiator en een wastafelmeubel. In het plafond zijn inbouwspotjes aanwezig en er is een met de hand bedienbare mechanische ventilatie geplaatst.

De woonkamer is aan de voorzijde van de woning. De fraaie erker aan de voorzijde in combinatie met de afwerking van de gestucte wanden en plafonds, de houten vloer, de paneeldeuren en de glas in loodramen maken deze woonkamer zeer karakteristiek.

De eerste verdieping met drie slaapkamers is via een trap met bovenkwart te bereiken. Aan de voorzijde is de grootste slaapkamer aanwezig. De middelste slaapkamer heeft een dakkapel. Vanuit de slaapkamer aan de achterzijde is ook het dakterras (boven de aanbouw) te betreden.

In 2022 is door plaatsing van een ruim Velux kantelraam, extra lichtinval gecreëerd.

In de gang is een vlizotrap aanwezig naar de ruime bergzolder.

In de achtertuin is een riante garage (beton) geplaatst. De garage is via een kanteldeur en loopdeur aan de zijkant te betreden.

In het bijgebouw is een pantry aanwezig en op dit moment zijn hier ook de wasmachine en wasdroger geplaatst. De ruimte is verwarmd en op de vloer zijn plavuizen aangebracht.

Direct achter het bijgebouw is in 2021 een riante terras overkapping geplaatst, geheel van Douglas hout. Ziet u zichzelf hier al zitten?

De voortuin is keurig aangelegd en onderhoudsarm.

Kenmerken van de instapklare woning:

- Grote grage aanwezig met kanteldeur en loopdeur
- De achtertuin is vrijwel geheel bestraat met sierbestrating
- Er is een houten terras overkapping aanwezig
- De achtertuin is ruim en er is veel privacy (veel groen rondom)
- De woning is in 2017 voorzien van spouwisolatie
- Bestrate oprit met voldoende parkeergelegenheid
- Voldoende parkeergelegenheid op de openbare weg (grind, bermen)
- Er zijn rolluiken aanwezig op de gehele eerste verdieping o.a slaapkamers aan voor -en achterzijde
- Overdekte entree aan zij – en achterkant
- De gehele woning en bijgebouwen zijn recent (2020) opnieuw geschilderd.
- Gelegen in de nabijheid van het centrum van Apeldoorn
- Beschermd- stads/dorpsgezicht
- Karakteristieke woning, erker aan voorzijde, houten vloer in woonkamer, glas in loodramen, zinken hemelwaterafvoer, mooie overstekken, paneeldeuren, houten lambrisering, fraai metselwerk met bijbehorende voeg.

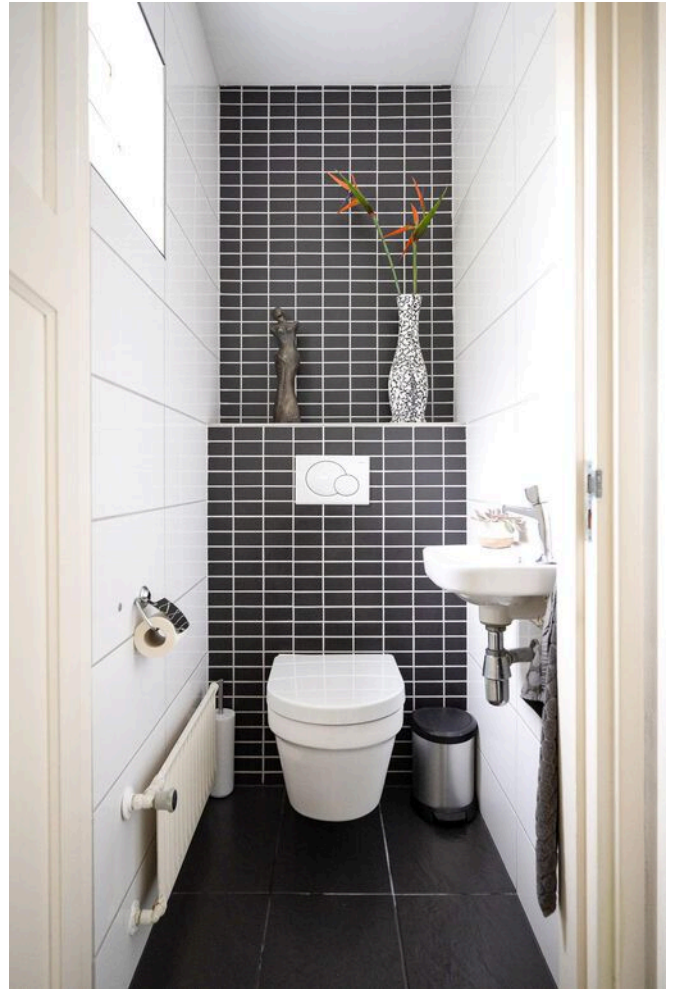
Aanvaarding in overleg

> Buiten

Riante garage













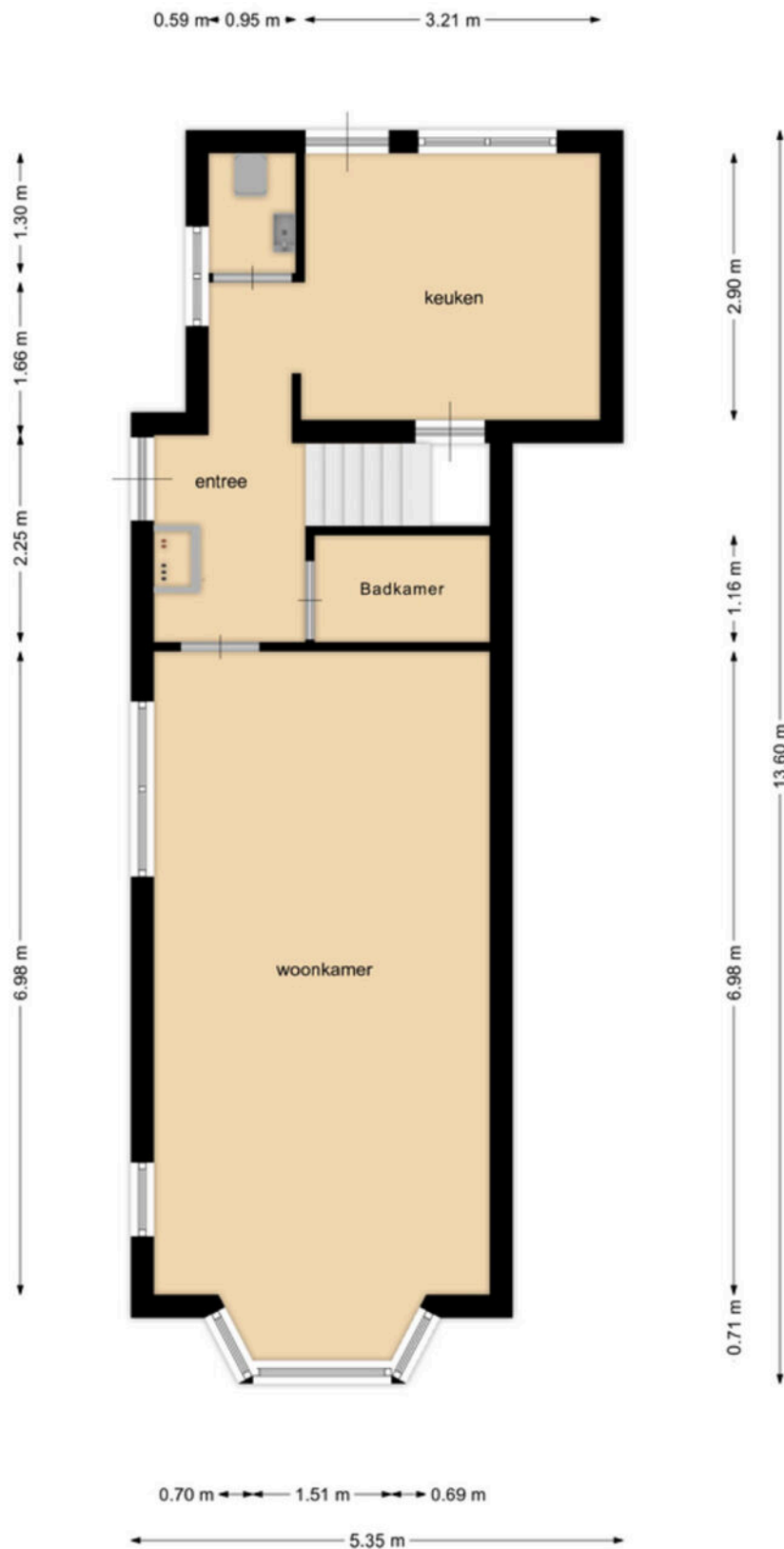






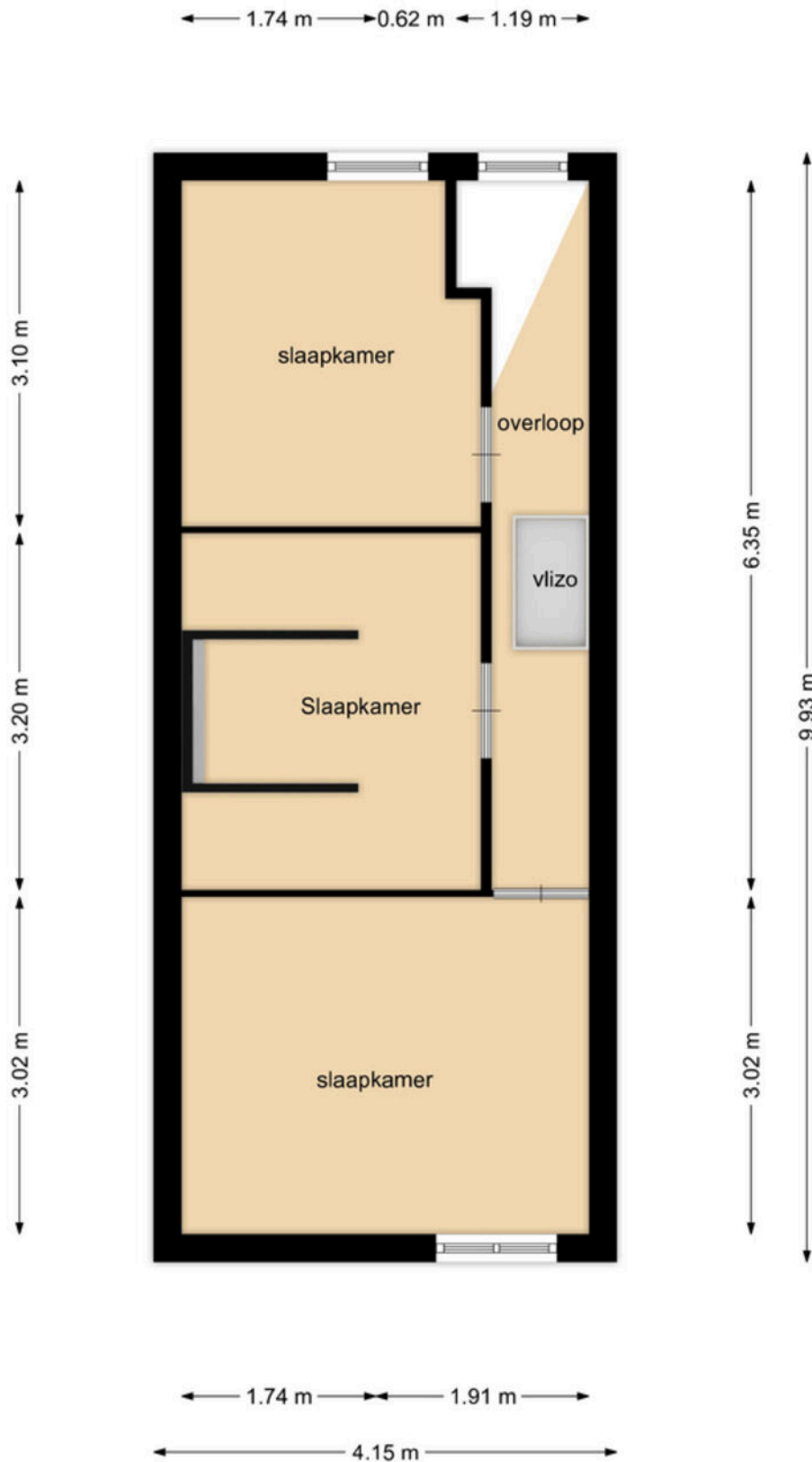
## > Plattegrond

Ontdek de begane grond



## > Plattegrond

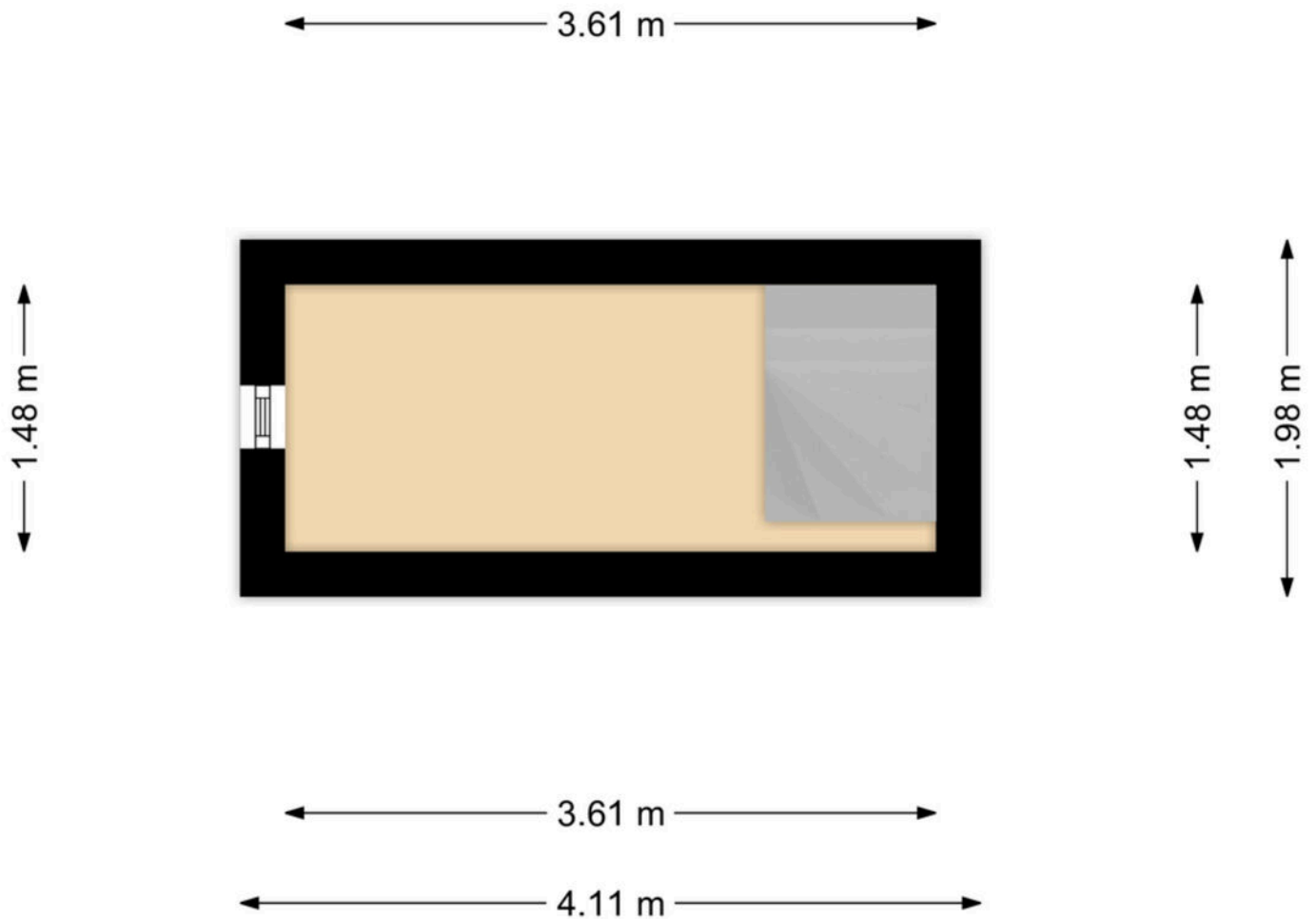
Ontdek de verdieping



Dit zijn indicaties van tekeningen welke in het verleden zijn gemaakt. Er kunnen sindsdien wijzigingen zijn aangebracht. De hier vermelde gegevens dienen dan ook uitsluitend voor uw beeldvorming. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.

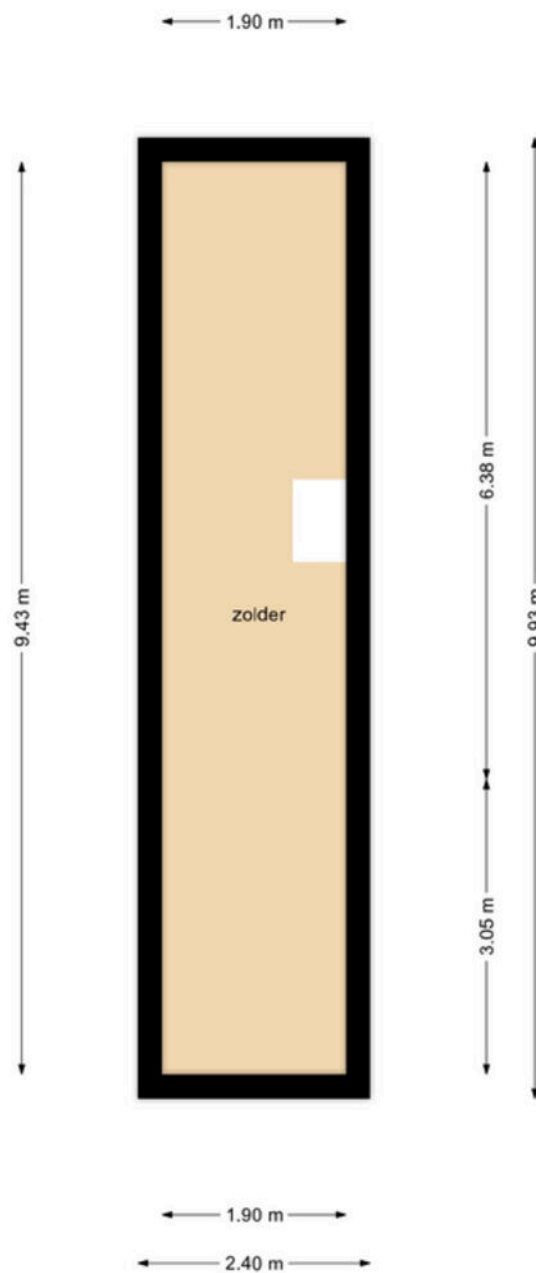
## > Plattegrond

Ontdek de kelder



## > Plattegrond

Ontdek de zolder

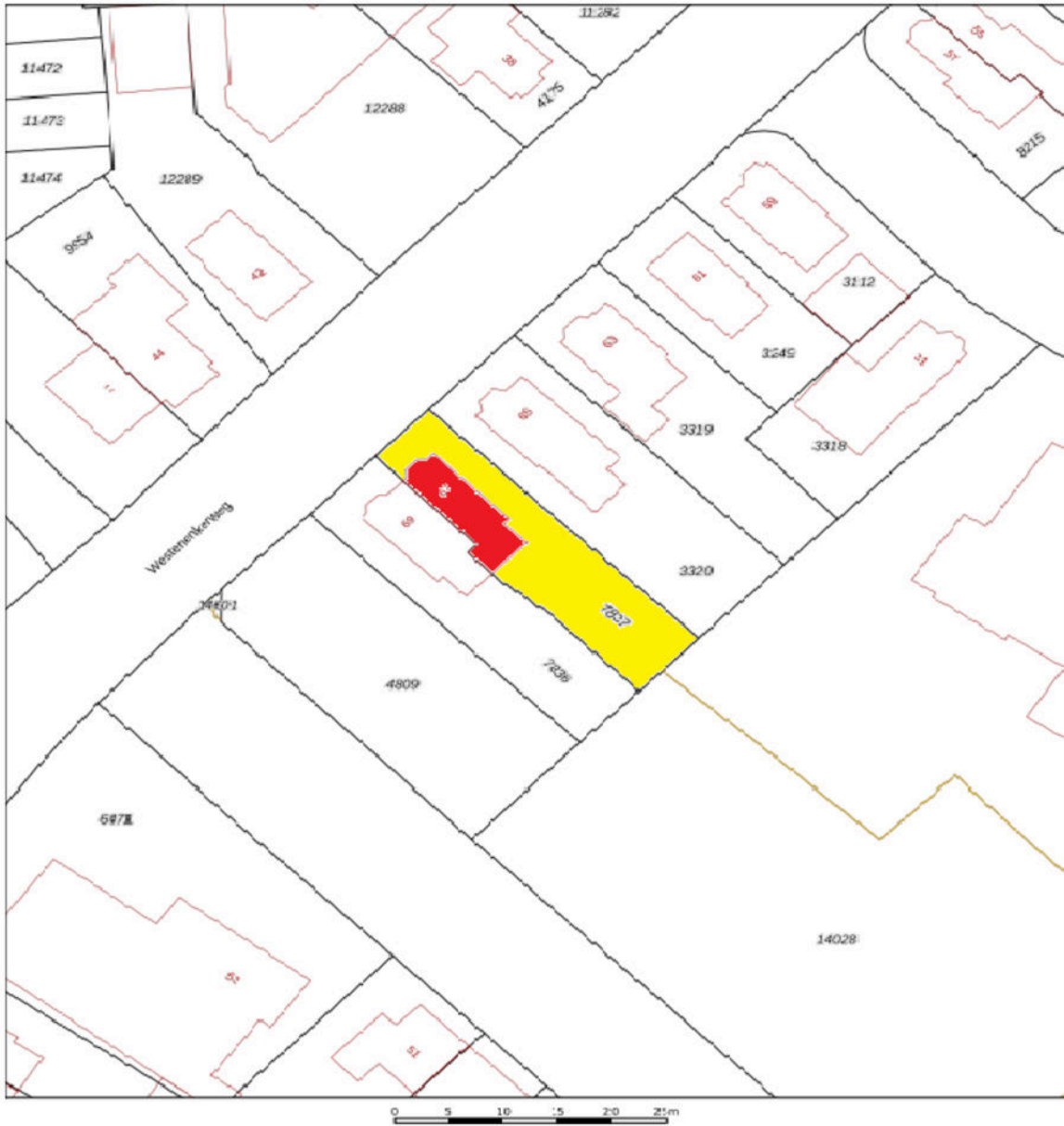





# > Kadaster

Ontdek het perceel...

**van Westenenkerweg 67**



<b>12145</b>	Dit is een screenshot van de kadastrale kaart. De kaart is in zwart-wit afgedrukt.	Schaal 1: 500		
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente		Apeldoorn
—	Huisnummer	Sectie		L
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	7817	
—	Voorlopige kadastrale grens			
—	Administratieve kadastrale grens			
—	bebouwing			

Voor een aanvullend uittreksel, gaar naar 5 september 2023. De bevoegdheid van het kadaster om te openbaar registers.

Aan dit uittreksel kunnen geen bewijzen worden ontleend. De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de integrale kadastrale eigendomsrechten voor, waaronder het aansluitrecht en het daaropvolgende.



## > Wonen in Apeldoorn

Apeldoorn is met Deventer en Zutphen één van de hoofdplaatsen in een samenwerkings-regio van gemeenten in de provincies Gelderland en Overijssel die bekendstaat als de Stedendriehoek. Apeldoorn staat bekend om zijn stadsparken en zijn 'groene' karakter. Kenmerkend is de Apeldoornse huisjes-structuur, met veel monumentale en vrijstaande woningen en relatief weinig hoogbouw. Apeldoorn is vooral bekend door de reclames van Centraal Beheer ("Even Apeldoorn bellen") en door attracties als de Apenheul, Julianatoren en Paleis Het Loo. Verder is Apeldoorn het stedelijk middelpunt van Nederlands grootste aaneengesloten bos- en natuurgebied, de Veluwe. In de Parkenbuurt, ten noorden van het centrum, staan veel oude herenhuizen, soms rijk versierd met ornamenten. Er is in deze wijk voor Apeldoornse begrippen veel groen. In 2005 is de wijk rijks beschermd stadsgezicht geworden. De villawijk Berg en Bos wordt gekenmerkt door zijn ruime opzet, 'meanderende' lanen en een constellatie van de aanwezige bebouwing en de nog alom aanwezige bebossing. De wijk wordt vaak vergeleken met de villawijken in Blaricum en Laren (het Gooi). Aan de rand van deze wijk liggen het Boschbad en het Natuurpark Berg & Bos. Het centrum van Apeldoorn is een mengsel van oud en nieuw. In delen van het centrum is de oude dorpskern goed te herkennen. In de hele stad staan zo'n 580 monumentale objecten, onderverdeeld in circa 450 gemeentelijke monumenten en "beeldbepalende panden" en 132 rijksmonumenten. De gemeente duidt de stad aan als "een typisch 19de-eeuwse monumentenstad". Echter, met name oude winkelpanden zijn voornamelijk op de begane grond ingrijpend verbouwd en hierdoor heeft het centrum een modern uiterlijk gekregen. Er zijn veel winkelmogelijkheden, vooral geconcentreerd langs de Hoofdstraat en het overdekte winkelcentrum de Oranjerie. Ook is in de binnenstad van Apeldoorn in het kader van "herleef de beek" een oude beek, de Grift, weer bovengronds gehaald. Deze beek maakte deel uit van de vele sprengen die Apeldoorn en omgeving rijk is. Deze sprengen waren grotendeels onder de grond verplaatst, maar worden nu dus weer "heropend"



**"Apeldoorn staat bekend om zijn groene karakter"**

## > Belangrijke informatie

Allereerst: namens de verkoper willen wij u graag hartelijk bedanken voor de interesse die u heeft getoond voor de woning.

Ondanks het feit dat Bosrijck BV de brochure zo zorgvuldig mogelijk heeft samengesteld en ook de overige aan u verstrekte gegevens zo zorgvuldig mogelijk heeft verzameld, kan het voorkomen dat bepaalde gegevens in de brochure enigszins afwijken van de werkelijkheid. Indien bepaalde zaken voor u niet helemaal duidelijk zijn, kunt u zich natuurlijk tot ons wenden met eventuele vragen en/of opmerkingen. Het is verstandig om u goed te oriënteren en te laten informeren indien u overweegt een woning te kopen. Een makelaar heeft een meldingsplicht, maar u als koper heeft een onderzoeksplicht. Wij adviseren kopers dan ook om bij vragen of onduidelijkheden zelf een onderzoek in te stellen en zonodig een deskundige in te schakelen. Te denken valt hierbij aan een bouwkundige, aannemer, aankopend makelaar of een hypotheekadviseur.

In de praktijk is gebleken dat er bij kopers en verkopers van een woning vaak vragen en misverstanden rijzen omtrent de gang van zaken bij de aankoop en verkoop van een woning. Met de onderstaande toelichting hopen wij antwoord te geven op de meest voorkomende vragen.

### Hoe verder na de bezichtiging?

Indien u na de bezichtiging onderhandelingen met de verkoper wilt starten spelen de volgende kwesties:

#### Vraagprijs.

Wat is de betekenis van een vraagprijs? Ons hoogste rechtscollege, de Hoge Raad, heeft in een arrest bepaald dat de vraagprijs slechts een uitnodiging is om in onderhandeling te treden. Met andere woorden: het doen van een bod onder bepaalde voorwaarden. Het bieden van de vraagprijs heeft dus niet tot gevolg dat de koop tot stand is gekomen of dat er overeenstemming is over de koopprijs en dat nog slechts onderhandeld kan worden over andere voorwaarden zoals: het financieringsvoorbewoud, de termijn van aanvaarding, welke roerende zaken achterblijven, etc.. Het staat de verkoper vrij om op een bod te reageren met een tegenvoorstel dat een aanmerkelijk hogere vraagprijs inhoudt. Het kan voorkomen dat een aantal gegadigden een bod uitbrengt dat boven de vraagprijs ligt. In de praktijk komt het voor dat woningen voor een bedrag worden verkocht dat (aanmerkelijk) boven de vraagprijs ligt.

#### Kosten koper.

Bij de vraagprijs wordt vaak "k.k." vermeld. Dit betekent dat de kosten van de overdracht voor rekening van de koper komen. Onder kosten koper worden de volgende kosten verstaan:

- vanaf 1 januari 2024 betalen kopers van 18 tot 35 jaar éénmalig geen overdrachts-belasting bij aankoop van een woning met een koopsom tot € 510.000,-- k.k.
- kopers van 35 jaar of ouder die in de woning gaan wonen betalen 2% overdrachtsbelasting. Beleggers dienen 10,4% overdrachtsbelasting te betalen (laat u goed informeren over welk tarief op u van toepassing is);

- de notariskosten, researchkosten en kosten voor het opstellen van de akte van levering, de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de akte van levering. Afhankelijk van de persoonlijke situatie dient de koper rekening te houden met een aantal aanvullende kosten die voor zijn rekening komen, zoals bijvoorbeeld:
- de kosten van de aankopende makelaar;
- de notariskosten voor het opstellen van een hypotheekakte;
- de kosten van het Kadaster voor het inschrijven van de hypotheekakte;

#### Keuze notaris.

Omdat bij 'kosten koper' de kosten van de notaris voor rekening van de koper zijn, is de koper in beginsel vrij om de bij de overdracht betrokken notaris te bepalen. Vanwege praktische overwegingen dient de gekozen notaris echter gevestigd te zijn binnen in een straal van 20 kilometer van de woning. Dit heeft te maken met het feit dat de woning direct voorafgaand aan de overdracht door beide partijen en de makelaar(s) geïnspecteerd dient te worden en de meterstanden opgenomen dienen te worden.

#### Begrenzing notariskosten voor verkoper.

Het komt voor dat een koper een notaris kiest die de koper relatief lage kosten in rekening brengt maar de verkoper erg hoge kosten. Om de notariskosten voor de verkoper binnen het redelijke te houden wordt in de koopovereenkomst bepaald dat de notariskosten voor werkzaamheden ten bate van de verkoper tot een bepaald bedrag voor rekening van de verkoper komen en de kosten boven dit bedrag voor rekening van de koper komen.

#### Onderhandelingen.

De onderhandelingen vangen aan op het moment dat de verkoper met een tegenvoorstel reageert op het bod van een koper, of dat de verkoper expliciet aangeeft dat de onderhandelingen zijn gestart. Indien de verkopende makelaar aangeeft dat hij het bod van de koper aan de verkoper zal voorleggen is er nog geen sprake van onderhandelingen. Ook indien de verkoper het bod van de koper afwijst, is er geen sprake van onderhandelingen. Indien partijen in onderhandeling zijn dienen partijen de 'redelijk- en billijkheid' in acht te nemen, zo heeft de Hoge Raad bepaald. Kort gezegd komt het er op neer dat beide partijen er op gericht dienen te zijn om de onderhandelingen tot een goed einde te brengen.

## > Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 055-2043270  
info@bosrijck.nl  
www.bosrijck.nl

## > Belangrijke informatie

De belangrijkste kwesties tijdens de onderhandelingen zijn **de prijs, de oplevertermijn en de ontbindende voorwaarden** (bijvoorbeeld: het (niet) rond krijgen van de financiering en het (niet) verkrijgen van nationale hypotheekgarantie). Indien de koper een bod uitbrengt dient hij tevens alle voorwaarden te vermelden die op het bod van toepassing zijn, zodat de verkoper de geboden prijs in samenhang met de overige voorwaarden kan beoordelen. Zo ligt het voor de hand dat een verkoper, afhankelijk van zijn persoonlijke situatie, een groot belang kan hechten aan een korte oplevertermijn (verkoper heeft bijvoorbeeld reeds een andere woning gekocht, waarvan de overdracht op korte termijn plaatsvindt) of juist een lange oplevertermijn (de oplevering van de andere woning geschiedt op lange termijn).

### **Optie.**

Van een optie is sprake indien er overeenstemming is tussen koper en verkoper over alle voorwaarden van de koop en de koper, exclusief, een bepaalde tijd wordt gegund om te beslissen of hij op basis van deze voorwaarden tot koop wenst over te gaan. Indien de koper binnen deze periode beslist om tot koop over te gaan, kan de verkoper in beginsel niet meer onder de koop uit. Bij nieuwbouwwoningen wordt wel met opties gewerkt. Bij bestaande woningen wordt vaak over een optie gesproken terwijl er eigenlijk sprake is van een bepaalde periode die de koper wordt gegund om bepaalde zaken op een rijtje te zetten, zoals de kosten van voorgenomen verbouwingen, de mogelijkheden voor financiering, de mogelijkheden voor een huisvestingsvergunning, etc.. Indien de koper deze zaken inzichtelijk heeft starten de onderhandelingen of worden de onderhandelingen voortgezet.

### **Schriftelijke Koopovereenkomst.**

Nadat de verkoper en koper mondeling overeenstemming hebben bereikt over de verkoop van het pand, dient er een koopovereenkomst te worden opgemaakt. In artikel 2, eerste lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is over het vereiste van een schriftelijke overeenkomst het volgende bepaald: "De koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan wordt, indien de koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, schriftelijk aangegaan". Dit betekent dat indien een woning voor eigen bewoning door een particulier wordt gekocht, er pas sprake is van een overeenkomst indien een schriftelijke overeenkomst door beide partijen is getekend. Om deze reden is in artikel 17.1 van de koopovereenkomst bepaald dat uit de overeenkomst pas verplichtingen voortvloeien als beide partijen deze akte hebben ondertekend. De verkoper behoudt zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor om van de koop af te zien tot het moment waarop de koopovereenkomst door zowel de koper als de verkoper is ondertekend.

### **Bedenktermijn voor koper.**

Op het moment dat de koper een afschrift van de ondertekende overeenkomst heeft ontvangen, begint de wettelijke bedenktijd van drie dagen voor de koper te lopen. Binnen de wettelijke bedenktijd kan de koper kosteloos en zonder opgaaft van redenen van de koop afzien. Voor de verkoper geldt geen wettelijke bedenktijd.

De bedenktijd begint te lopen om 00.00 uur van de dag waarop de koper het afschrift van de ondertekende akte heeft ontvangen en eindigt 72 uur later. De Algemene Termijnenwet is op de bedenktijd van toepassing zodat de werkelijke bedenktijd vaak langer zal zijn dan 3 dagen. In de artikelen 1 en 2 van deze wet is bepaald dat de termijn niet mag eindigen op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag en dat de termijn tenminste dient te bestaan uit twee werkdagen, zodat de termijn zo nodig wordt verlengd waardoor deze niet eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag.

### **Ontbindende voorwaarde: verkrijging van financiering.**

Op verzoek van de koper kan in de koopovereenkomst de ontbindende voorwaarde worden opgenomen dat de koper voor een bepaalde datum de financiering heeft moeten kunnen regelen bij een in Nederland erkende financiële instelling. De termijn die Bosrijck BV hanteert voor de ontbindende voorwaarde voor financiering is **maximaal 4 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopsom. In de regel wordt in de koopovereenkomst bepaald dat het te financieren bedrag wordt gesteld op maximaal de koopprijs.

### **Bankgarantie (waarborgsom).**

In de koopovereenkomst (artikel 4) is de bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een bankgarantie stelt danwel een waarborgsom stort. Bosrijck BV hanteert voor het stellen van een bankgarantie/storten waarborgsom een termijn van **maximaal 5 weken** na de datum waarop overeenstemming is bereikt over de koopprijs.

## > Vragen?

Neem vooral contact met ons op!

TEL. 055-2043270  
info@bosrijck.nl  
www.bosrijck.nl



## > Het team

Bosrijck, makelaars & taxateurs is gespecialiseerd in met name de bemiddeling bij aan- en verkoop van onroerende zaken in de regio Midden Veluwe. Vanwege onze grondige kennis van de vastgoedmarkt in ons werkgebied zijn wij uitstekend in staat om u van advies te dienen bij zowel de aan- als verkoop van een woning. Bent u voornemens om een woning te kopen of te verkopen? Maakt u dan een afspraak voor een vrijblijvend gesprek waarin wij uw specifieke wensen bespreken.

Bosrijck makelaars & taxateurs  
Eloosterweg 83 a  
3889 MT Uddel

TEL: 0577-407739  
info@bosrijck.nl  
www.bosrijck.nl

vastgoedpro 

## > Notities

Belangrijke zaken...

*op een rijtje*

Horizontal dashed lines for writing notes.

# INTERESSE



Neem contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Bosrijck makelaars & taxateurs  
Generaal van Heutszlaan 156  
7316CL Apeldoorn

055-2043270  
info@bosrijck.nl  
www.bosrijck.nl

**Bosrijck**

makelaars & taxateurs  
vastgoedpro 