

TE KOOP



Reeenlaan 13, Apeldoorn

Vraagprijs € 669.000,-- 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
167 m²

Perceeloppervlakte
335 m²

Inhoud
564 m³

Energie label
C

> Omschrijving

Deze karakteristieke jaren 30 woning is gelegen aan een eenrichtingsweg in de wijk "Het Loo".

De ligging van deze woning in een groene omgeving met in de nabijheid bossen en parken, op ca 200 meter vanaf het wijkwinkelcentrum, diverse scholen, ontsluitingswegen en het levendige centrum van Apeldoorn is ideaal te noemen.

Kenmerken:

- authentieke details (glas-in-loodramen, mansardedak, granito vloer en originele brievenbus)
- tuin op het zuiden
- 15 zonnepanelen 460 Wp (2023)
- airconditioning (2023)
- op korte afstand van de snelweg en de dagelijkse voorzieningen zoals een winkelcentrum op 200 meter
- zelfstandige werkruimte
- moestuin met hobbykas

Loopt u mee door de woning?





Begane grond:

Bij binnenkomst valt direct het prachtige Portugese tegelwerk op. Een echte eyecatcher! De hal biedt toegang tot een trapkast met kelder, de trapgang naar de eerste verdieping en de woonkamer. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning gesitueerd en met recht sfeervol te noemen. De eikenhouten vloer en de ingebouwde houtkachel van het gerenommeerde merk Barbas, dragen hier zeker aan bij. De keuken met granieten vloer is voorzien van vloerverwarming en bevindt zich aan de achterzijde van de woning. De keuken in rechte opstelling is voorzien van moderne inbouwapparatuur (Bosch), veel kastruimte en een granieten aanrechtblad. Vanuit de keuken bereikt u de hal naar de achterentree waar zich ook het toilet bevindt. Ook hier is de granieten vloer en de vloerverwarming doorgelegd.

Verder vindt u op de begane grond een slaap-/werkkamer met een badkamer, welke op dit moment dienst doet als waskamer. Deze ruimte beschikt over een aansluiting voor een toilet. U kunt dus desgewenst gelijkvloers wonen! Boven deze ruimten bevindt zich een bergruimte van ongeveer 8 m² (geen stahoogte), welke middels een vlioztrap te bereiken is.

Verdieping:

De eerste verdieping biedt toegang tot een drietal slaapkamers, waarvan er één als walk-in closet in gebruik is. De ruime hoofdslaapkamer aan de achterzijde beschikt over een vrijstaand ligbad, een deur naar het dakterras (9m²) en een luxe badkamer en suite met inbouwtoilet, vloerverwarming en regendouche.

Bijgebouwen:

Het stenen bijgebouw is voorzien van een keukenblok, een toilet en een douche. Ook beschikt deze ruimte over een eigen groepenkast en een eigen CV-ketel (Valliant 2024) en een verwarmde vide. Kortom: dit is een ideale plek om te sporten, werken, in te richten als hobbyruimte of (intern) te verhuren als zelfstandige kantoorruimte. De ruimte heeft immers een eigen oprit, toilet en pantry en voldoet daarmee aan de op dit geldende fiscale eisen. Ook is er een vrijstaande stenen garage van 3.60 x 6 meter met een bergzolder over de volle lengte, een hobbykas van 2 x 3 meter en een

houtopslag.

Tuin:

De sfeervolle tuin staat garant voor lange zomeravonden genieten onder de plataan. Ook de aan het bijgebouw geplaatste overkapping kan zeer goed dienst doen als basis voor een uitgebreide buitenkeuken met barbecue. In de moestuin staan bramen- en frambozenstruiken. Ook een hobbykas (2 x 3 m) ontbreekt niet, zodat u het hele jaar door uw eigen groenten kunt verbouwen.

Aan beide zijden van de woning bevindt zich een oprit. Dit maakt het parkeren van maar liefst drie auto's of zelfs een caravan/camper op eigen terrein mogelijk. Verder bevindt zich aan de zijkant van de woning een houtopslag voor uw hardhout.

Nieuwsgierig geworden? Bel ons snel voor een bezichtiging op nummer 055-2043270.

> Karakteristiek

Prachtige glas in loodramen.



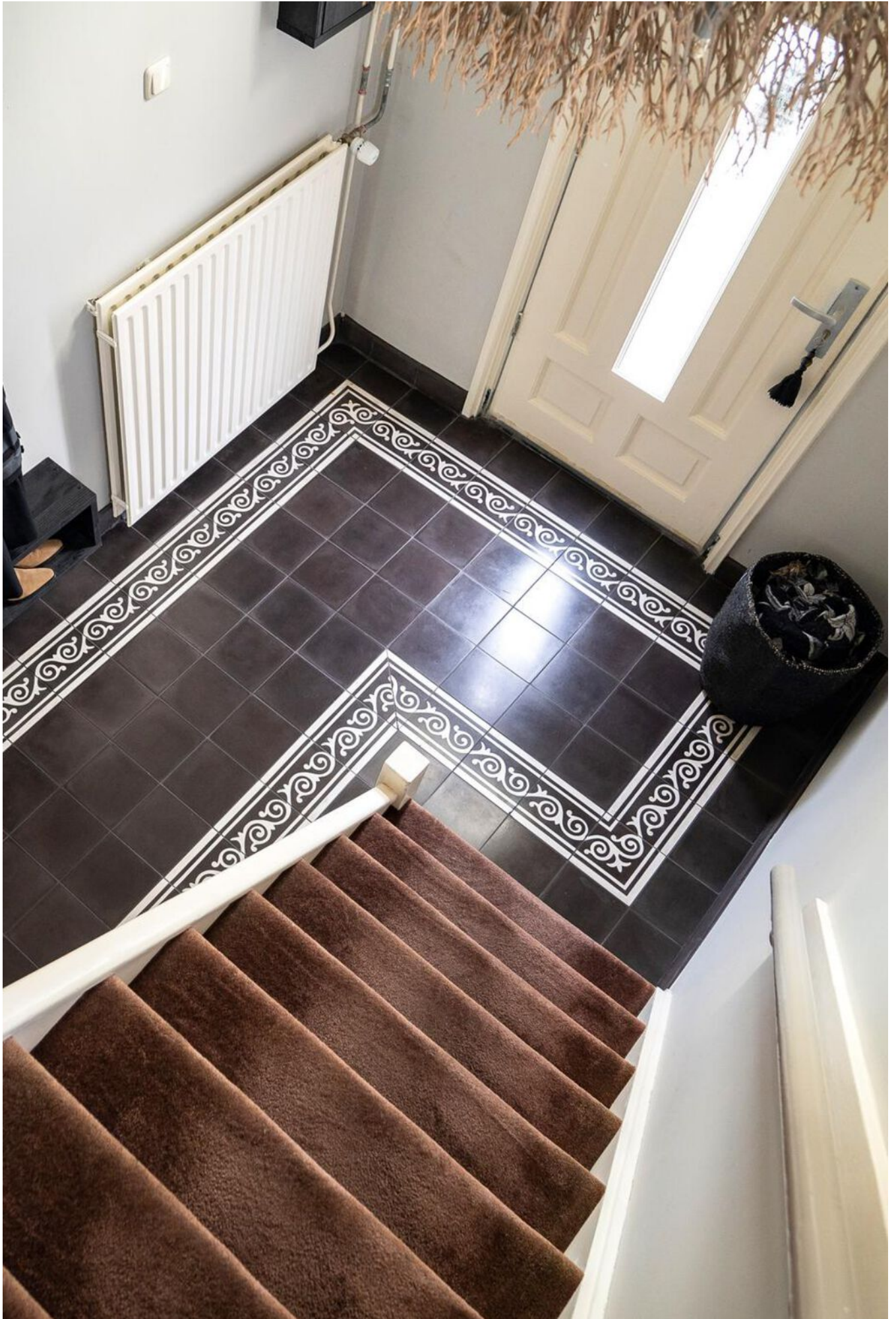






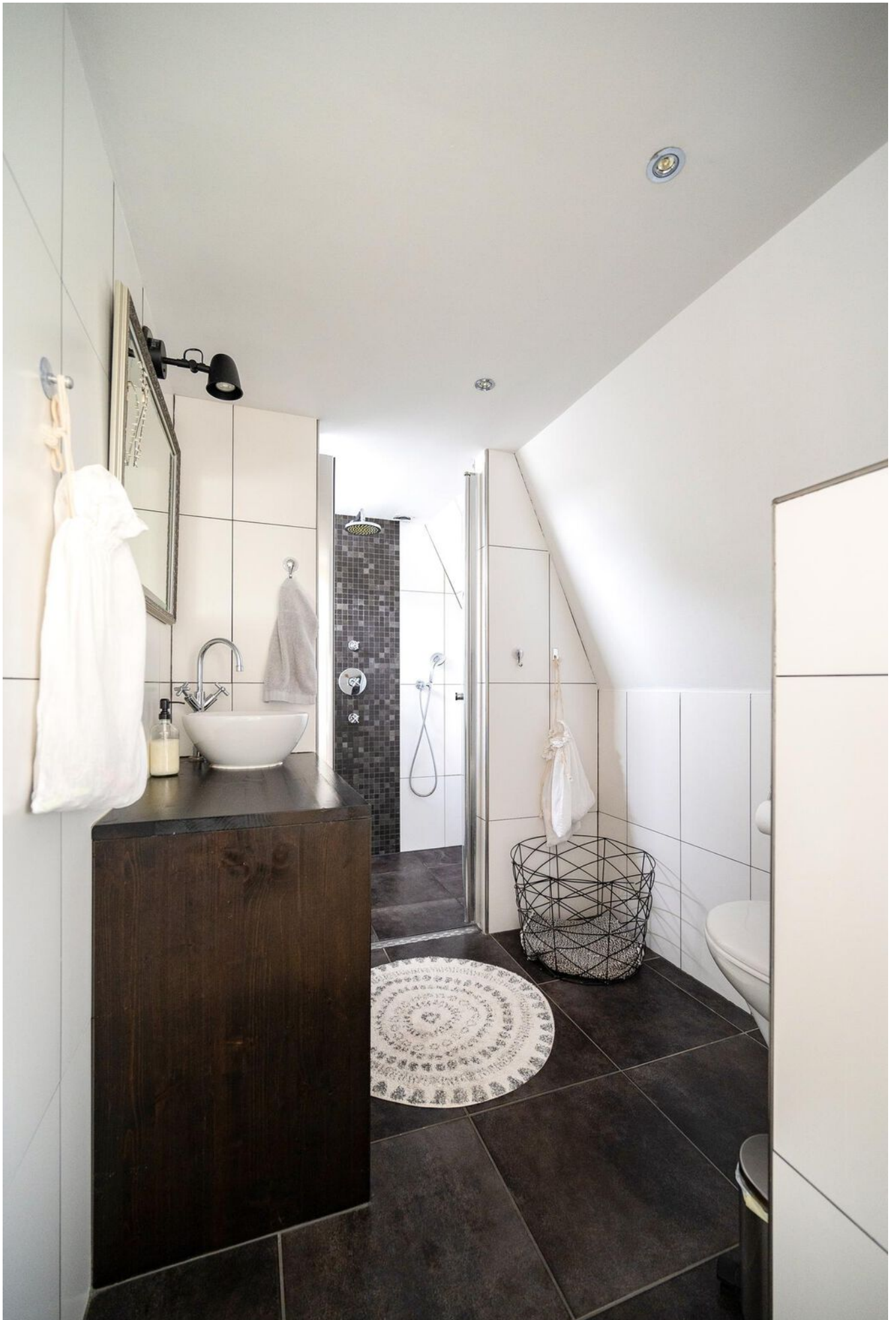




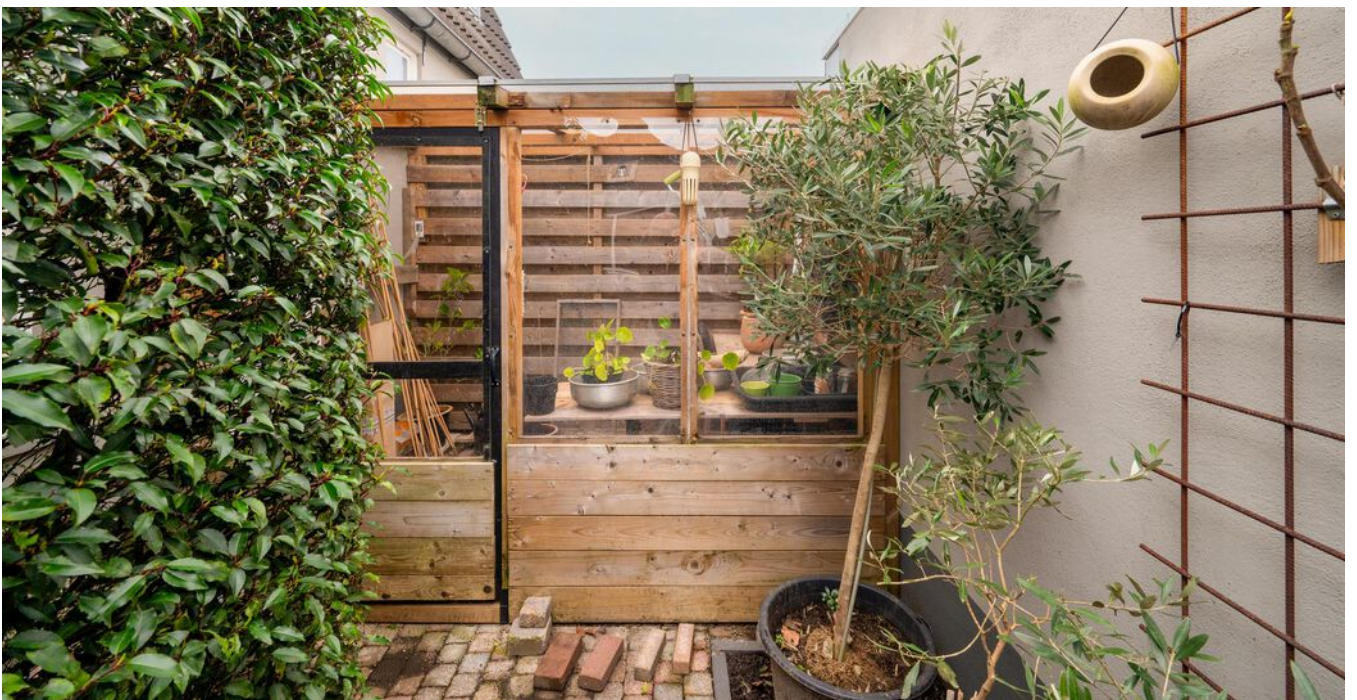


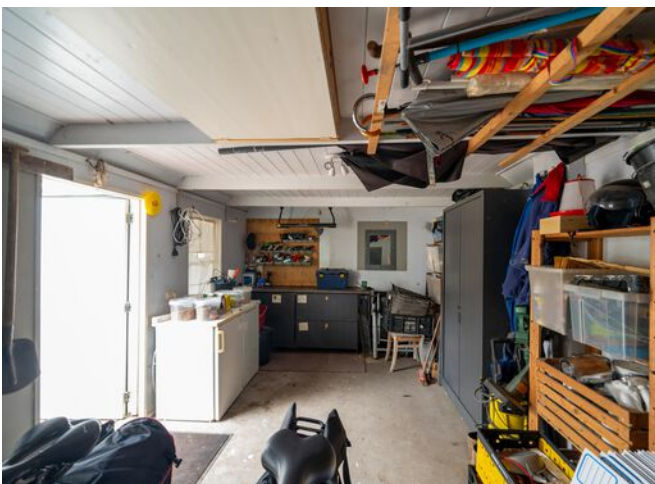








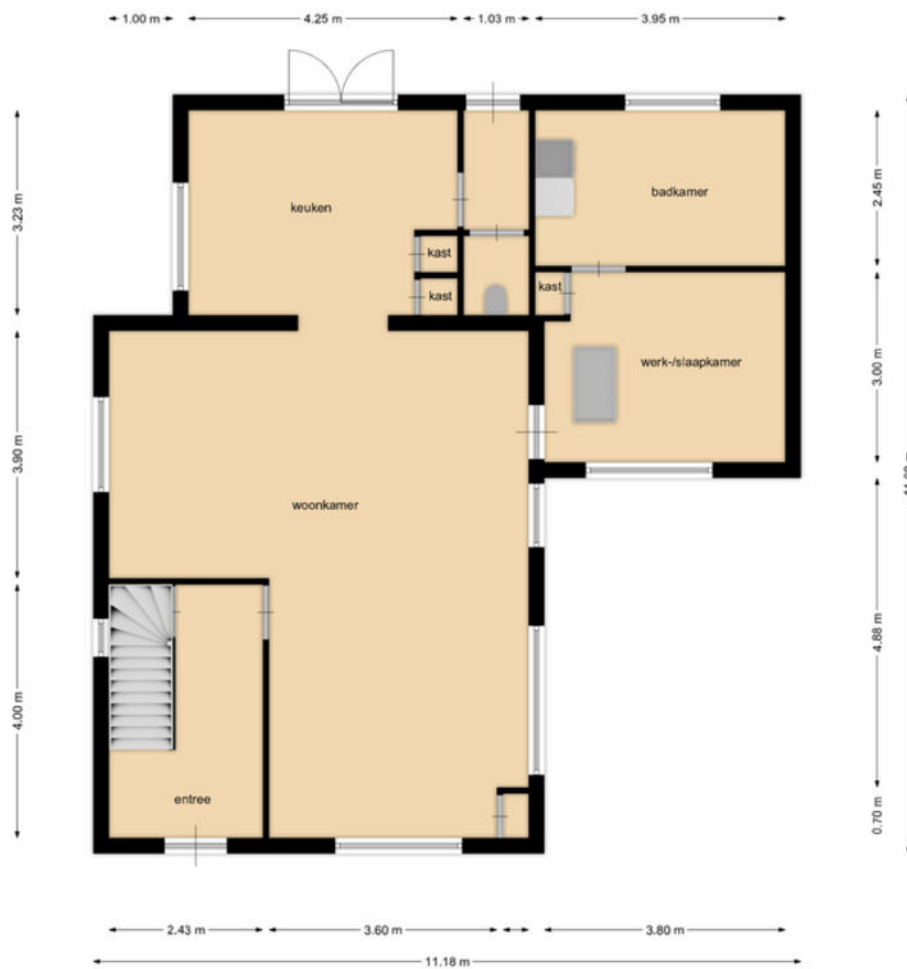






> Plattegrond

Ontdek de begane grond



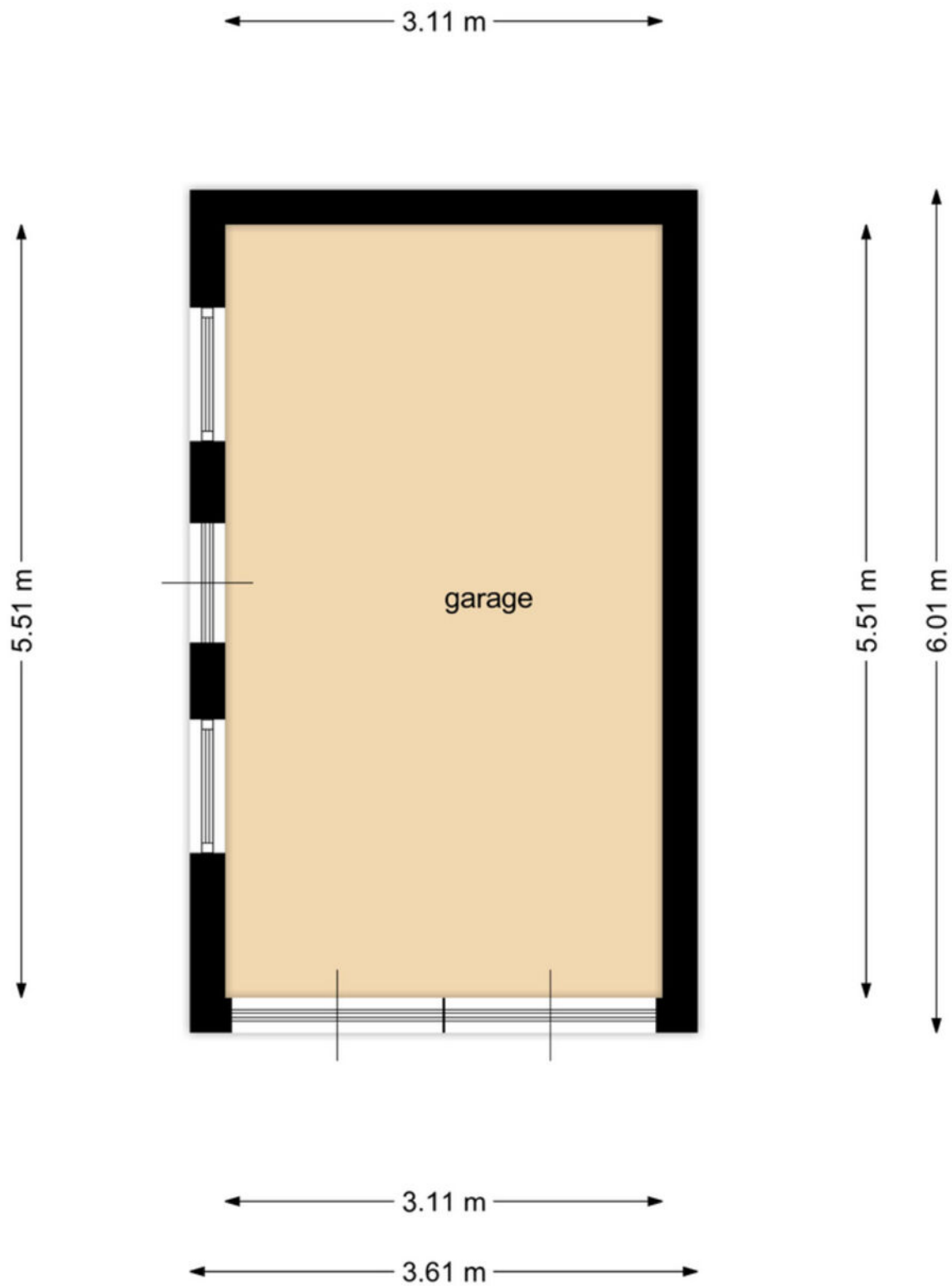
> Plattegrond

Ontdek de verdieping



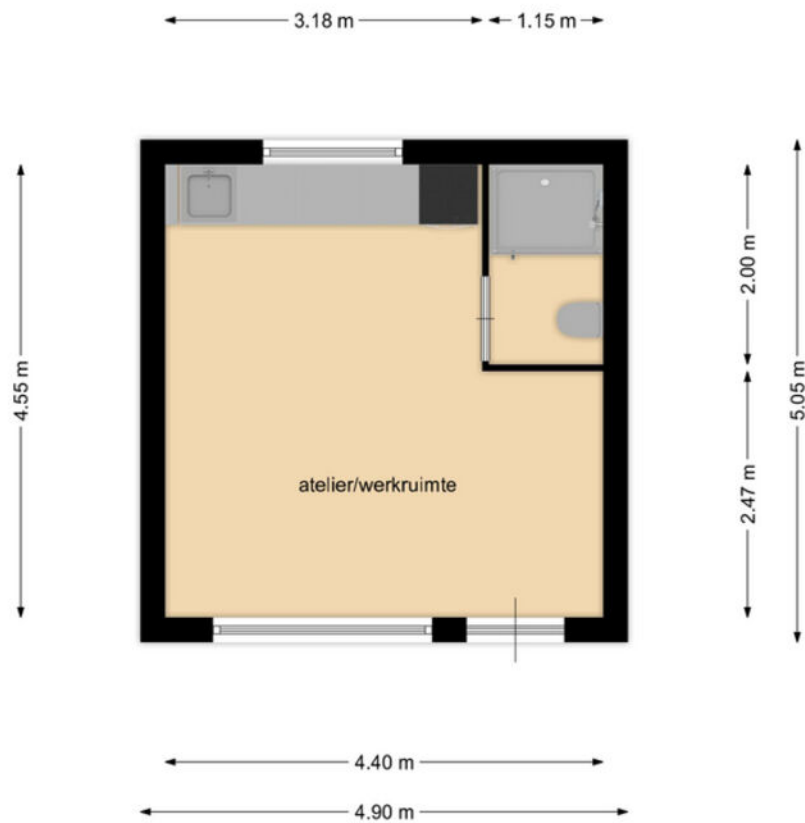
> Plattegrond

Ontdek de garage



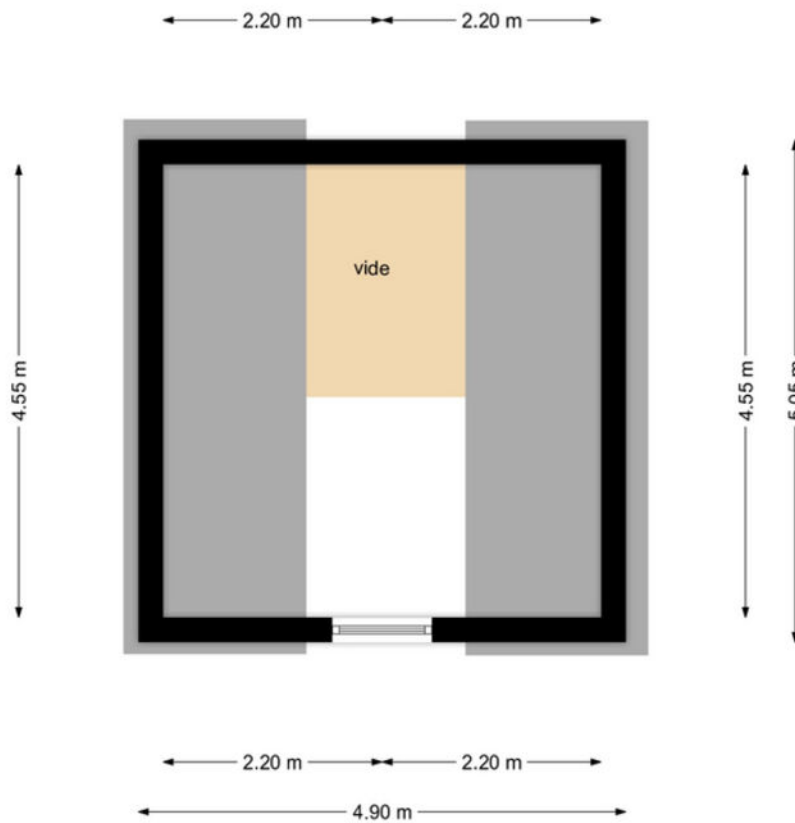
> Plattegrond

Ontdek het bijgebouw



> Plattegrond

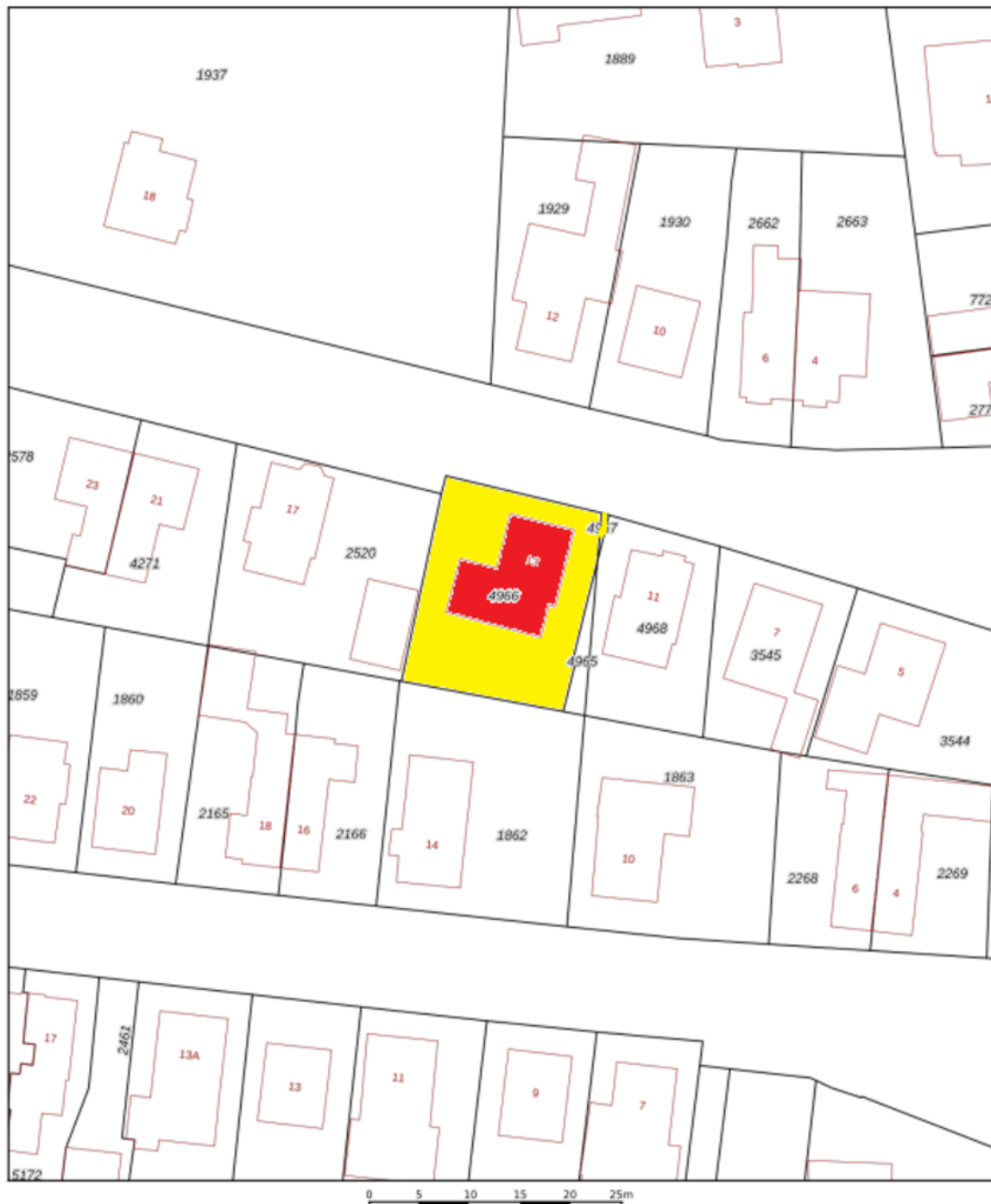
Ontdek de vide




> Kadaster

Ontdek het perceel...

van Reenlaan 13



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Apeldoorn	
—	Huisnummer	Sectie AB	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4966	
—	Voorlopige kadastrale grens	Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.	
—	Administratieve kadastrale grens	De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankrecht.	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 19 februari 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



> 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 opgaaf 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.

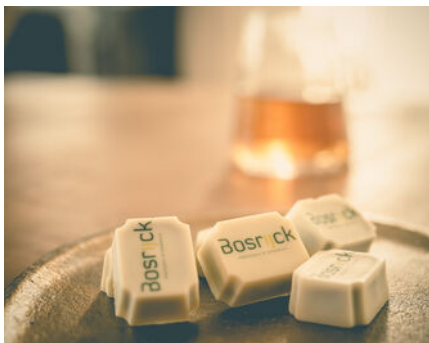
Bankgarantie (waarborgsom).

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
Elspeetweg 83 a
3835 MT Uddel*

*TEL: 0577-407729
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl*

vastgoedpro

> Notities

Belangrijke zaken...

op een rijtje

The page contains 25 horizontal dashed yellow lines, evenly spaced, providing a guide for writing notes in the section below the header.

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 