

TE KOOP



Rietdekkersdreef 101, Apeldoorn

Vraagprijs € 395.000,-- k.k.

Bosrijck makelaars & taxateurs
Els peterweg 63 a
3888 MT Uddel

0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl

Bosrijck
makelaars & taxateurs



> Kenmerken

Woonoppervlakte
123 m²

Perceeloppervlakte
169 m²

Inhoud
418 m³

Energie label
B

> Omschrijving

Royale hoekwoning met carport!

Welkom in deze ruime geschakelde hoekwoning! Deze woning is op belangrijke punten in de loop der jaren gemoderniseerd. Doordat de woning voorzien is van kunststof deuren, gevelbekleding, kozijnen, HR++ glas én zonnepanelen, bent u klaar voor de toekomst.

De zonnige tuin, gelegen op het zuidoosten, is met recht royaal te noemen en is eenvoudig toegankelijk via een afsluitbare poort aan de zijkant. De vrijstaande stenen berging aan de voorzijde van de woning biedt voldoende ruimte voor fietsen en tuingereedschap. Verder bevindt zich een onlangs gebouwde houtopslag en een royale carport in de voortuin.

Gelegen op een doodlopend woonerf, is deze woning ideaal voor gezinnen. U vindt diverse parkeerplaatsen op het erf en alle voorzieningen zoals winkelcentra, scholen, kinderopvang en sportfaciliteiten op loop- en fietsafstand. De snelwegen A1 en A50 zijn snel bereikbaar, evenals het centrum van Apeldoorn. Met bushaltes in de directe omgeving is ook het openbaar vervoer uitstekend geregeld.

Begane grond:

Bij binnenkomst in de hal vindt u een garderobe, moderne meterkast, stookruimte met de Remeha HR combiketel en een toiletruimte met fontein. De gezellige woonkamer is licht en ruim, met grote raampartijen die zorgen voor een aangename sfeer. De houtkachel staat garant voor een aangename temperatuur en de glad gestuukte wanden en plafonds zorgen voor een strakke en frisse uitstraling. De open woonkeuken, met een antracietgrijze keukenopstelling en houtkleurige accenten, biedt veel bergruimte en is van alle gemakken voorzien, waaronder een 4-pits gaskookplaat, combi-oven/magnetron, koel-vriescombinatie en RVS vaatwasser. De achterdeur leidt naar het terras en de ruime achtertuin.

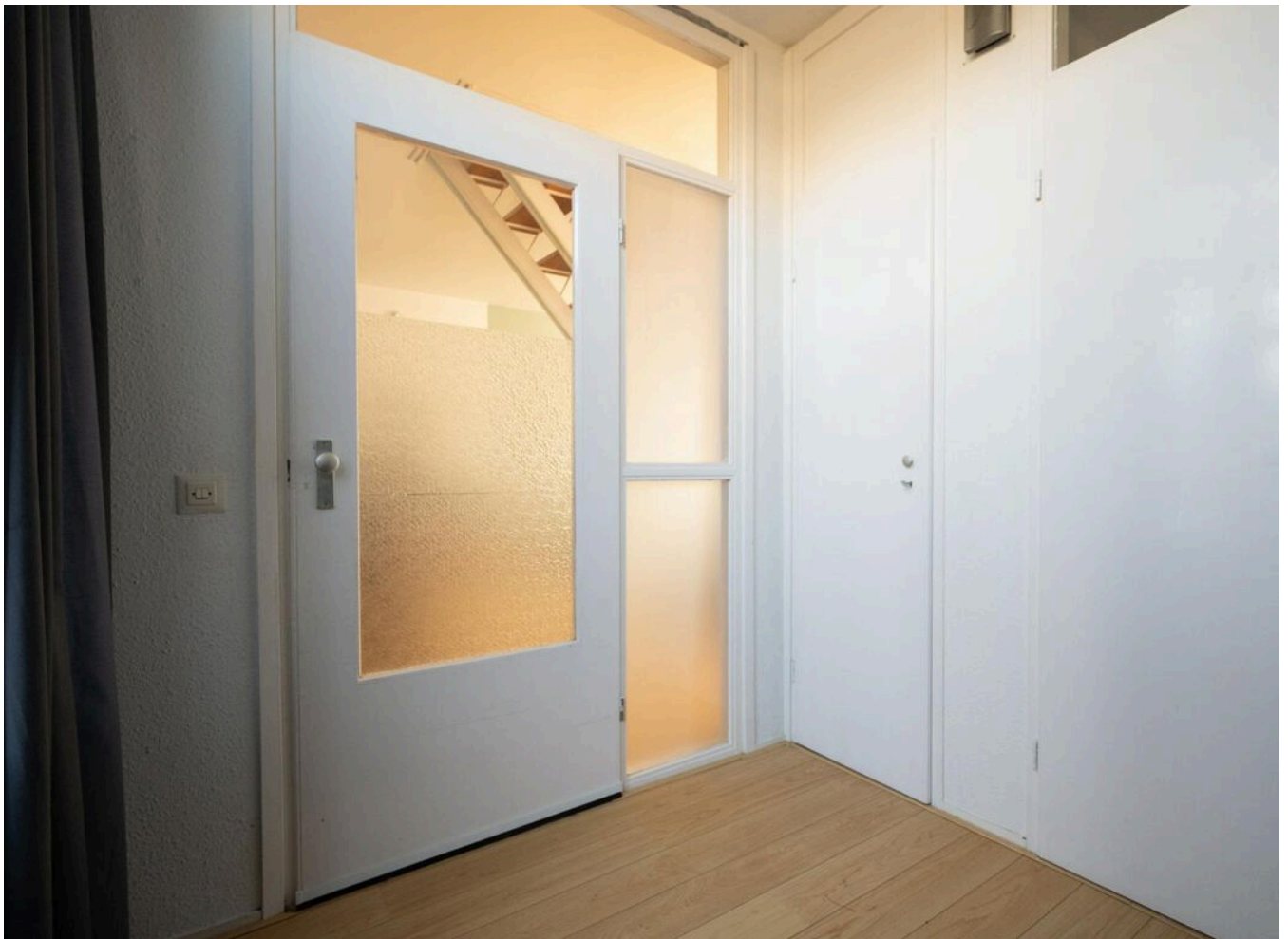
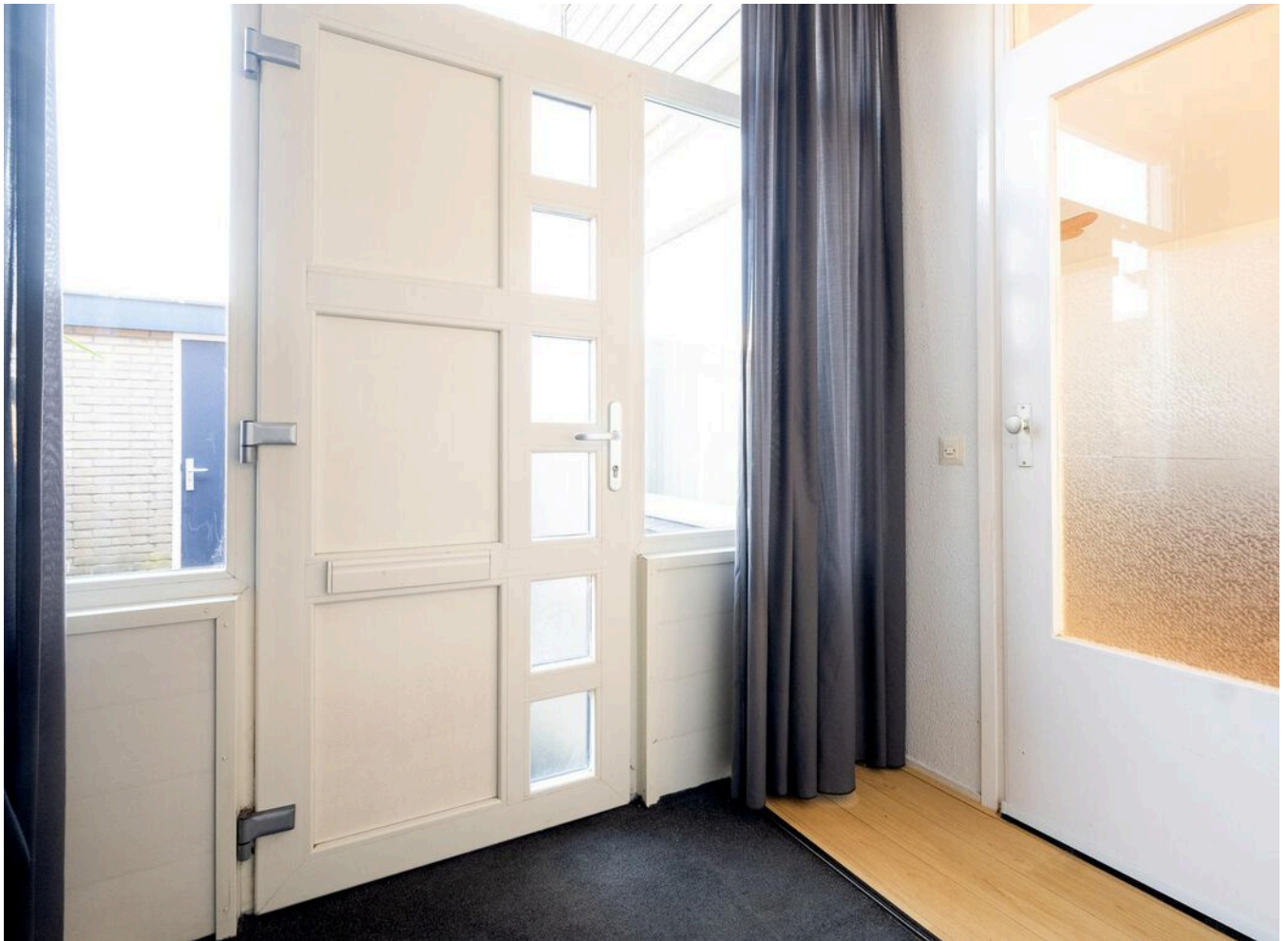




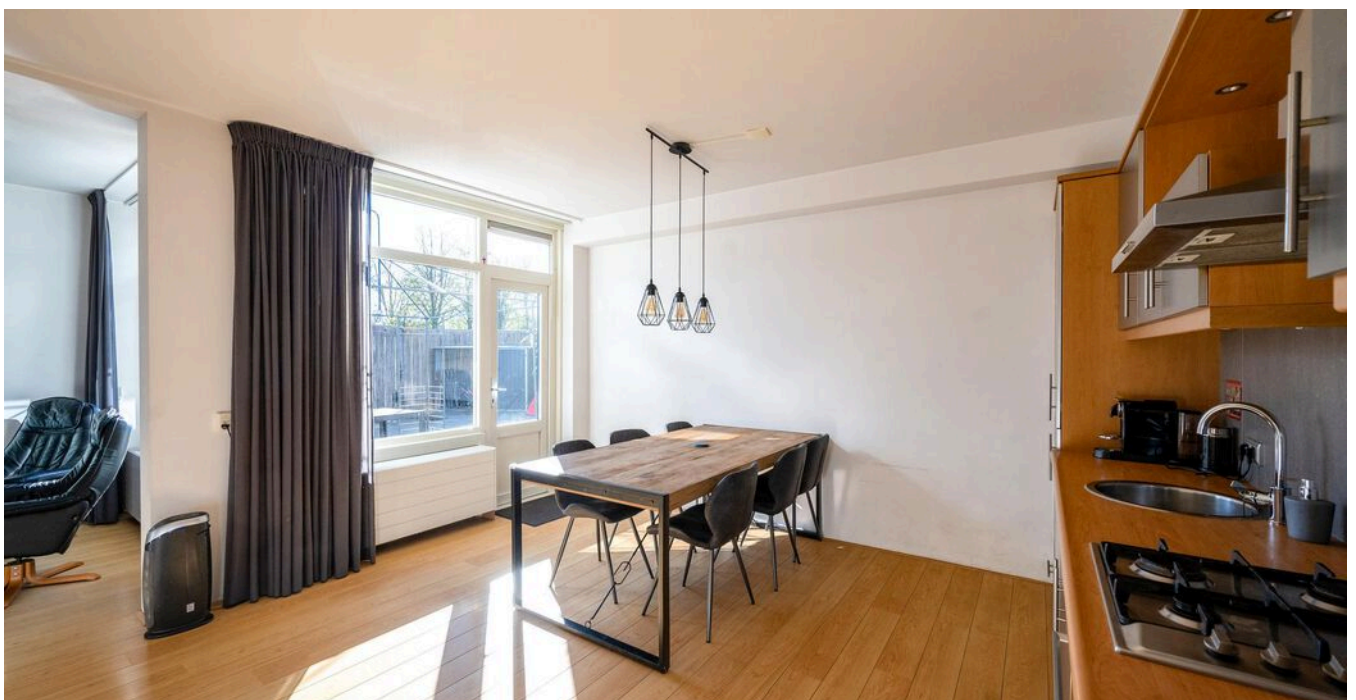
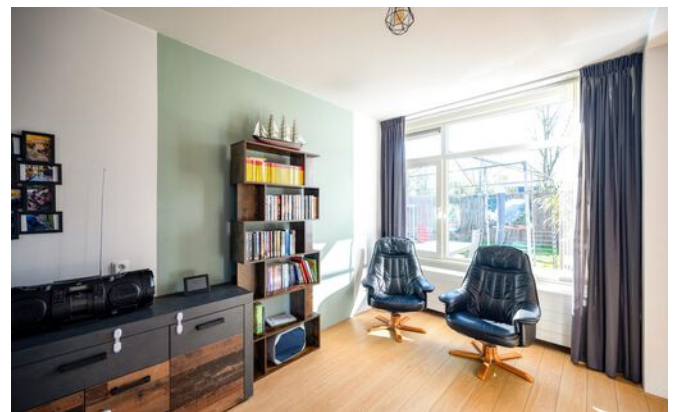
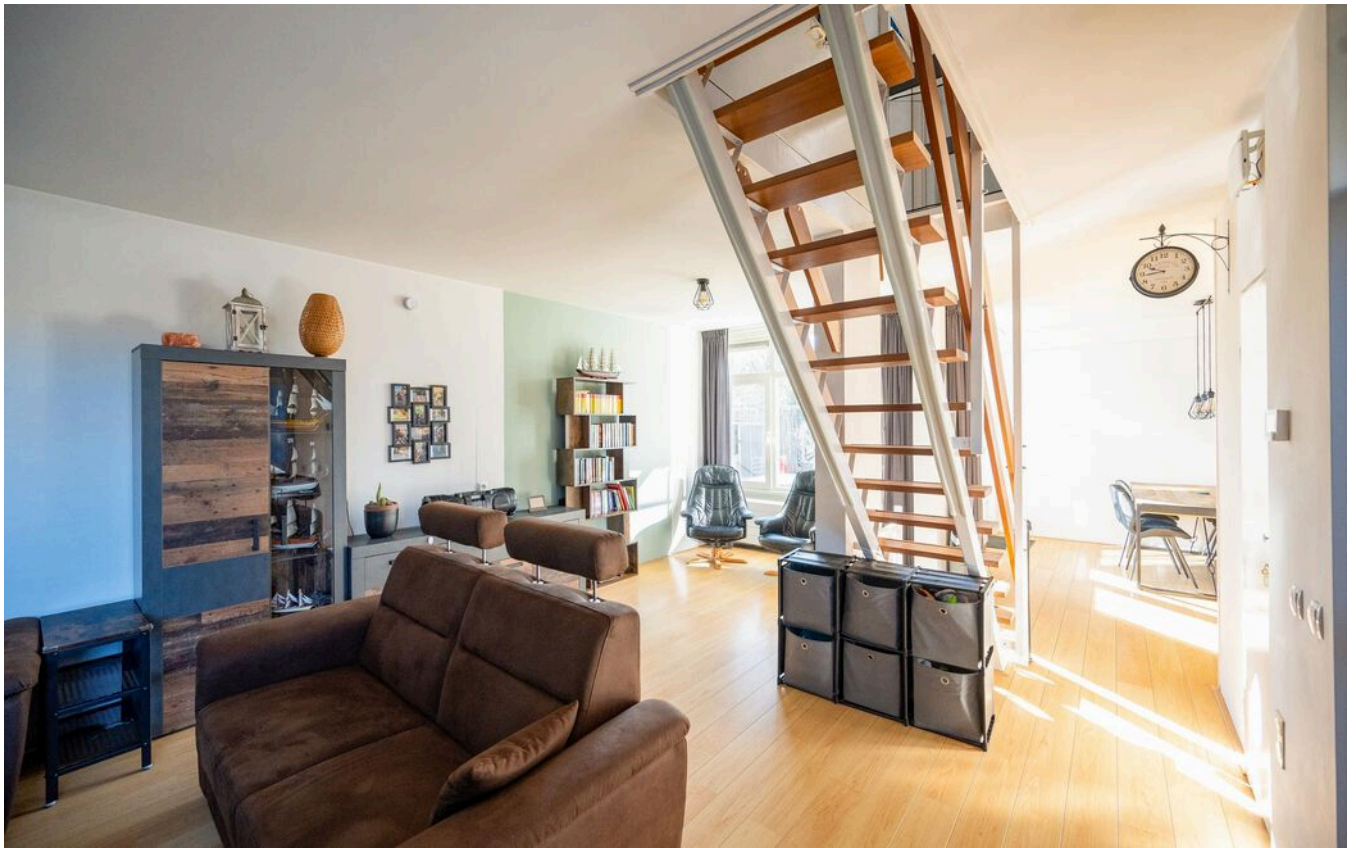
Verdieping:

De trapopgang naar de verdieping bevindt zich in de woonkamer en kan worden afgesloten met een luik, wat warmteverlies voorkomt. Hier vindt u een royale inloop bergkast, een complete badkamer en maar liefst vier slaapkamers. De volledig betegelde badkamer is uitgerust met een royale inloopdouche, wastafel, tweede toilet en designradiator.

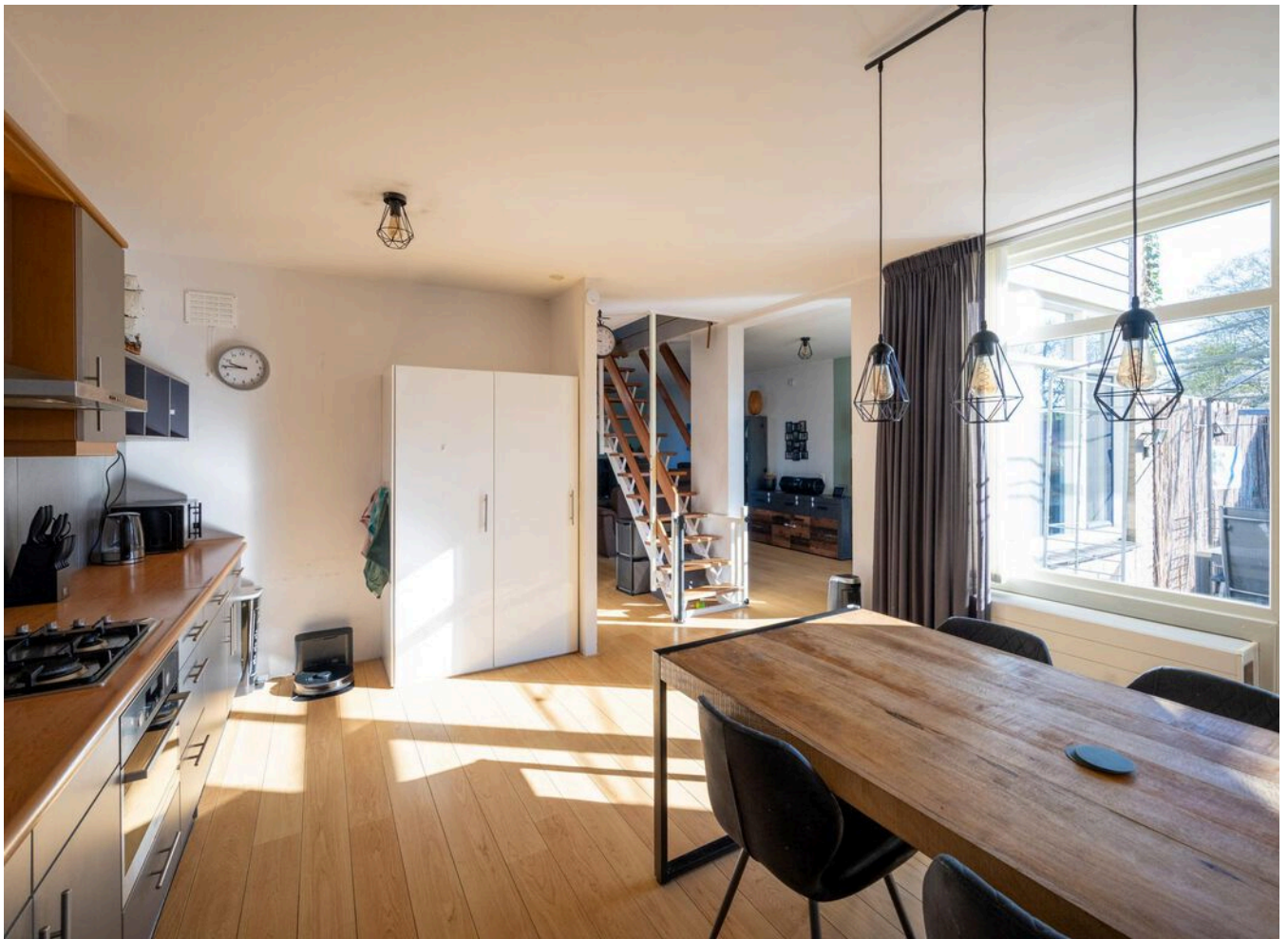
Kortom, deze moderne hoekwoning biedt alles wat u zoekt: comfort, ruimte en een ideale locatie. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging.

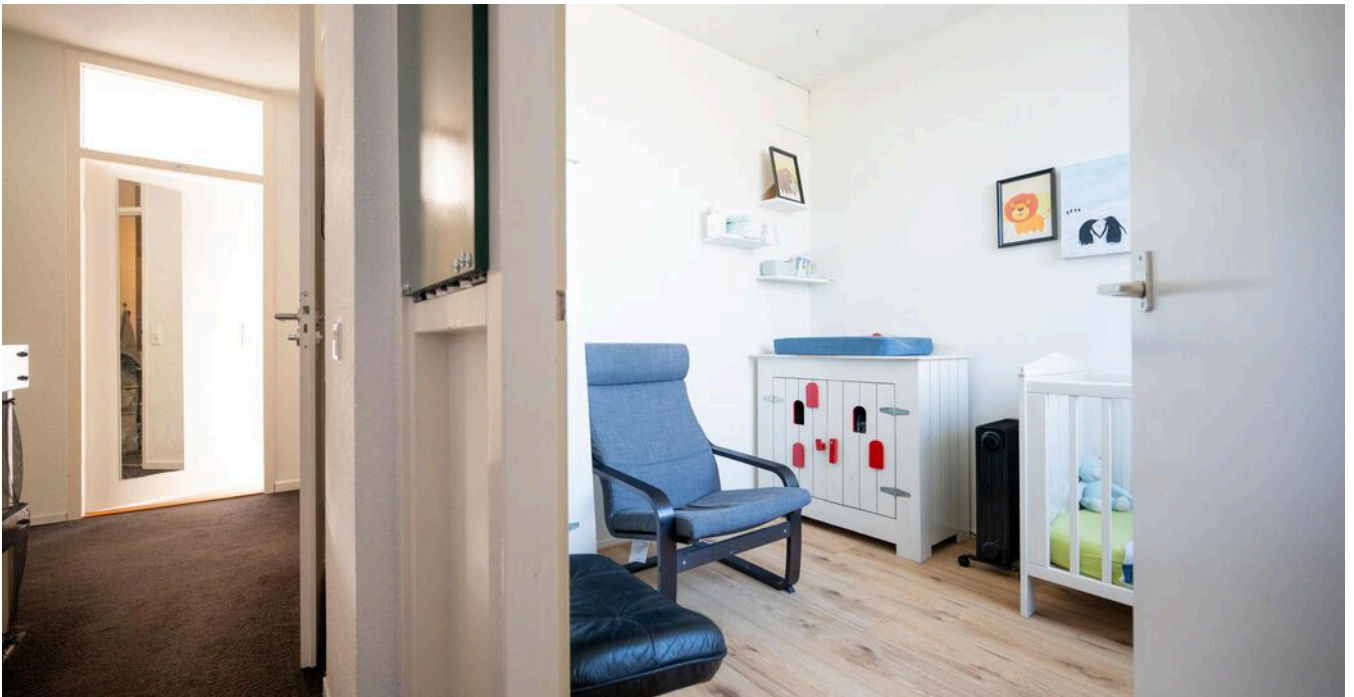
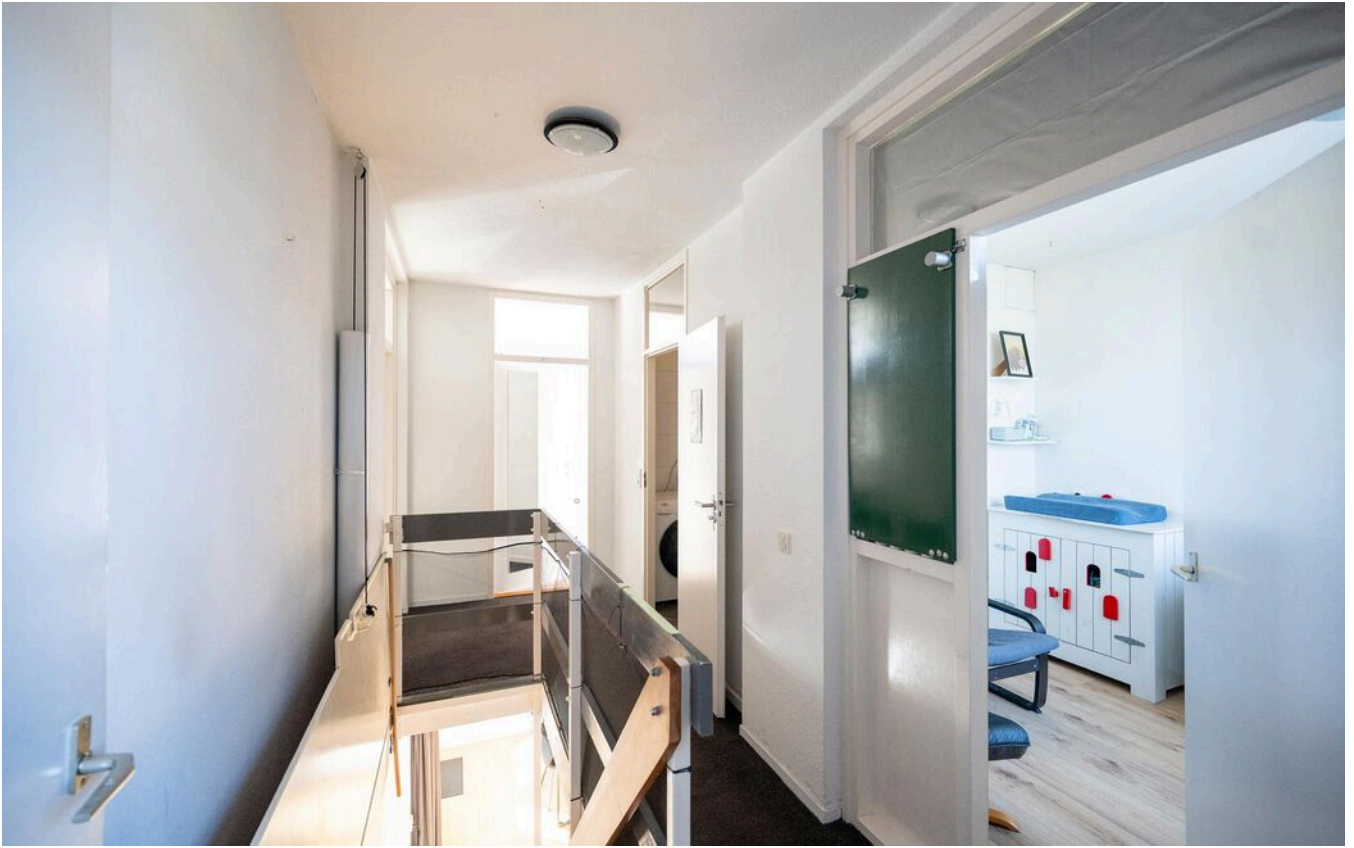






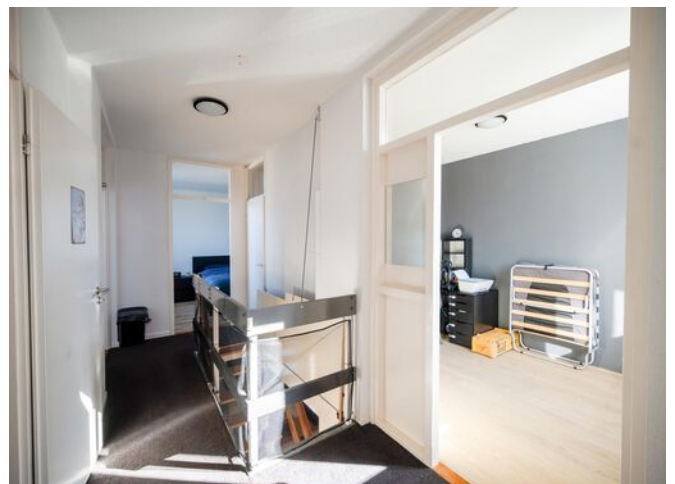
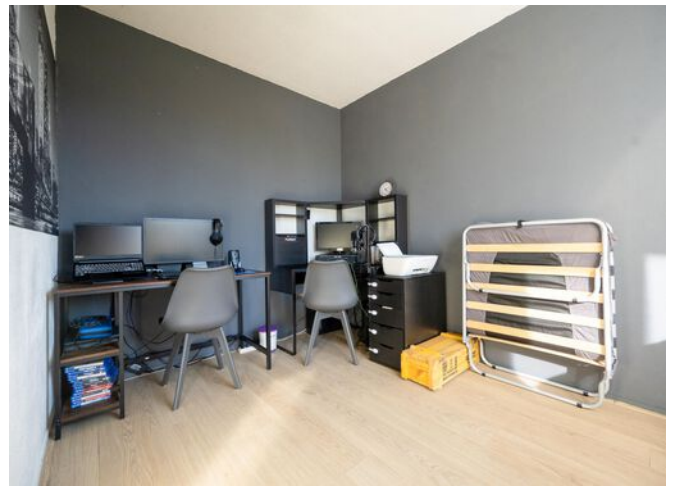
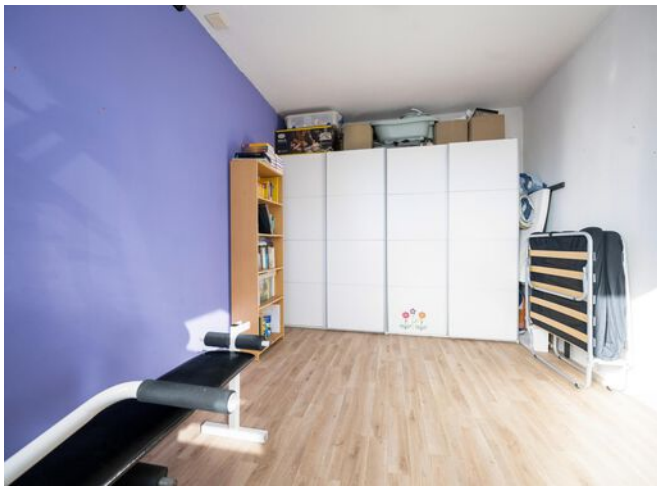






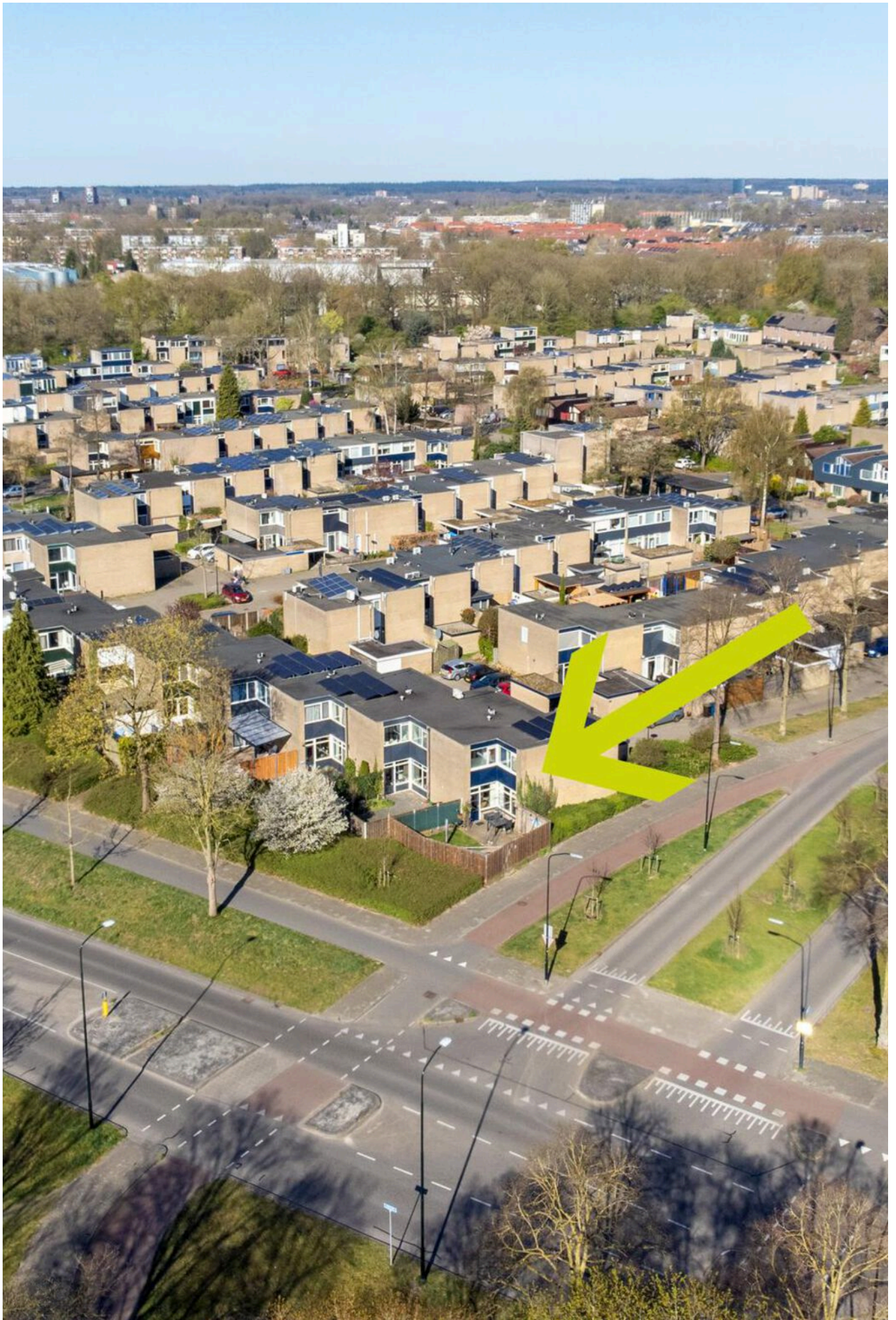












> Plattegrond

Ontdek de begane grond

Rietdekkersdreef 101 te Apeldoorn
Begane Grond



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



> Plattegrond

Ontdek de verdieping

Rietdekkersdreef 101 te Apeldoorn
Eerste Verdieping



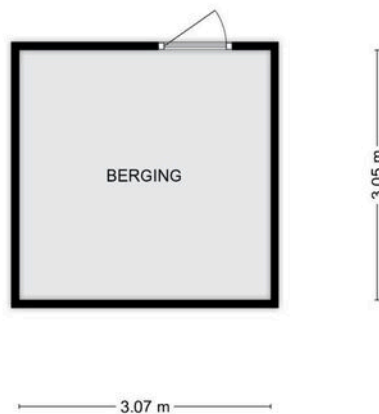
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekeningen Vastgoedpresentatie



> Plattegrond

Ontdek de berging

Rietdekkersdreef 101 te Apeldoorn
Berging



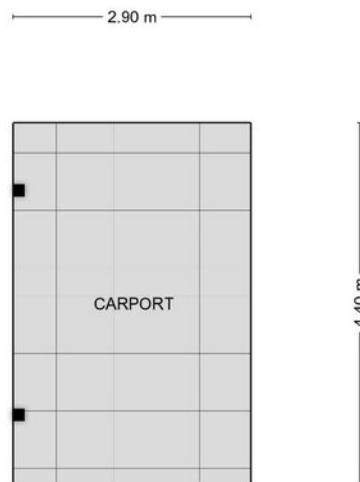
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



> Plattegrond

Ontdek de carport

Rietdekkersdreef 101 te Apeldoorn
Carport



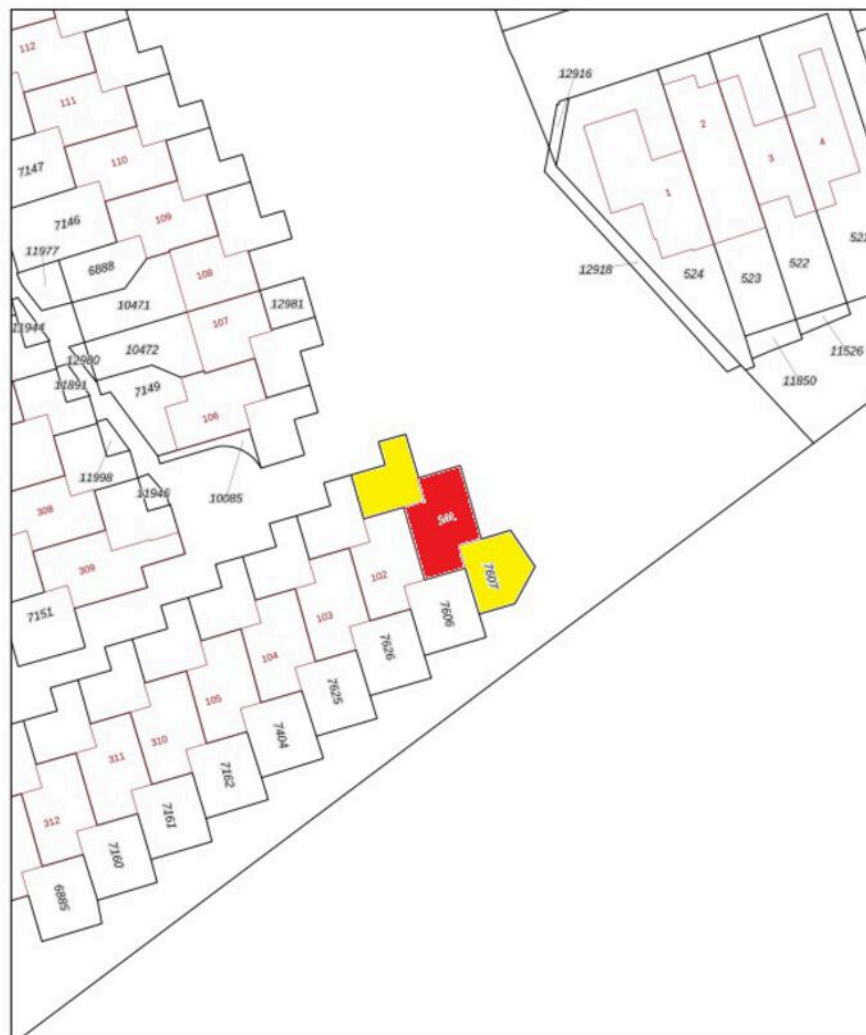
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© Tekenplan Vastgoedpresentatie



> Kadaster

Ontdek het perceel...

van Rietdekkersdreef 101




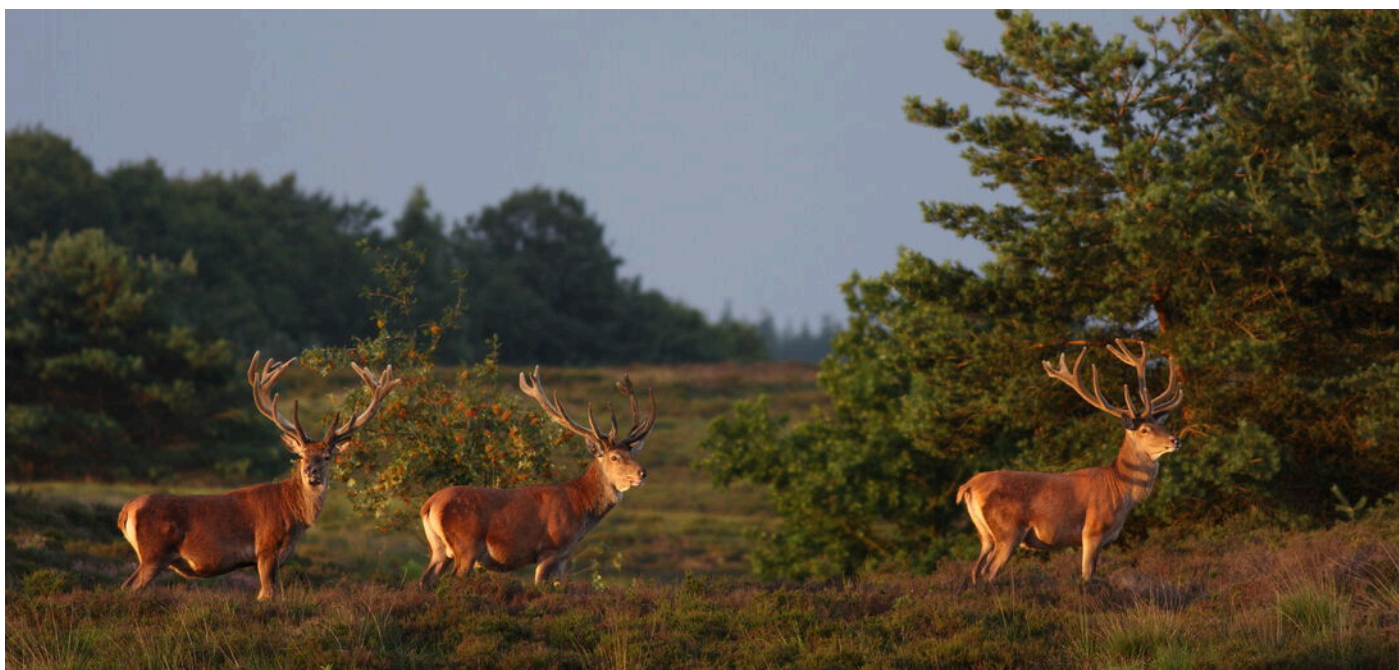
0 5 10 15 20 25m

12345 Perceelnummer 21 Huisnummer	Deze kaart is noordgerichte
— Vaaggestelde kadastrale grens	Schaal 1: 500
— Voortoppe kadastrale grens	Kadastrale gemeente Apeldoorn
— Administratieve kadastrale grens	Sectie AC
— Bebouwing	Perceel 7607

Voor een eerstvolgend uittreksel, geleverd op 28 februari 2025.
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

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 databankrecht.





> 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 zondig 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 overdrachtsbelasting 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 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. 0577-402229
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. 0577-402229

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 je van advies te dienen bij zowel de aan- als verkoop van een woning. Ben je voornemens om een woning te kopen of te verkopen? Maak dan een afspraak voor een vrijblijvend gesprek waarin wij je specifieke wensen bespreken.

Bosrijck makelaars & taxateurs

Elspeterweg 63 a
3888 MT Uddel

TEL. 0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl



INTERESSE

in deze woning?



Neem contact met ons op!

We helpen je graag verder.

Bosrijck makelaars & taxateurs
Els peterweg 63 a
3888 MT Uddel

0577-402229
info@bosrijck.nl
www.bosrijck.nl



Bosrijck
makelaars & taxateurs