

BOSWEG 28 APELDOORN



Aan de westkant van Apeldoorn gelegen, nabij de hoek Bosweg/Koning Lodewijklaan op een schitterende locatie in de "Indische buurt" staat dit sfeervol herenhuis.

VRAAGPRIJS € 589.000,- K.K.



OMSCHRIJVING

BEZICHTIGING AANVRAGEN? [KLIK HIER >](#)

Aan de westkant van Apeldoorn gelegen, nabij de hoek Bosweg/Koning Lodewijklaan op een schitterende locatie in de "Indische buurt" staat dit sfeervol herenhuis met stenen berging en een royale L-vormige zonnige tuin met stenen garage. De woning ligt in een geliefde omgeving dichtbij allerlei voorzieningen zoals winkels, scholen, kinderspeelveldjes, het centrum, maar ook op steenworp afstand van de mooie natuur en Paleis 't Loo.

Indeling: entree, hal, toilet, kelder, ruime woonkamer met erker en houtkachel, serre met openslaande deuren naar de tuin. Gesloten keuken met enig apparatuur, achter portaal met badkamer voorzien van inloopdouche en wastafel.

1^e Verd.: overloop, 4 slaapkamers (ca. 14, 14, 7 en 7 m²) waarvan 2 kamers met openslaande deuren naar dakterras en balkon, 1 slaapkamer heeft schuiftrap naar bevoerde bergzolder.

2^e Verd.: bevoerde bergzolder met de mogelijkheid, na aanpassingen om daar een extra slaapkamer te creëren.

Deze woning is in spouw gebouwd en voorzien van dakisolatie, gedeeltelijk dubbelglas en wordt verwarmd met een CV-HR combiketel uit 2022.

De woning behoeft enige modernisering, maar aan de buitenzijde is de woning goed onderhouden en is met zorg en liefde bewoond geweest.

Kenmerken

Soort:	Vrijstaand woonhuis
Bouwjaar:	1925
Woonoppervlakte:	118 m ²
Inhoud:	475 m ³
Perceeloppervlakte:	485 m ²
Aantal kamers:	5
Tuinligging:	Noord en Westen
Parkeergelegenheid:	Garage
Aanvaarding:	In overleg
Vraagprijs:	€ 589.000,- k.k.



Aan deze informatiebrochure kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. De huidige eigenaar van het perceel heeft een opdracht tot dienstverlening verstrekt aan Van Vliet Makelaardij O.G.. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.























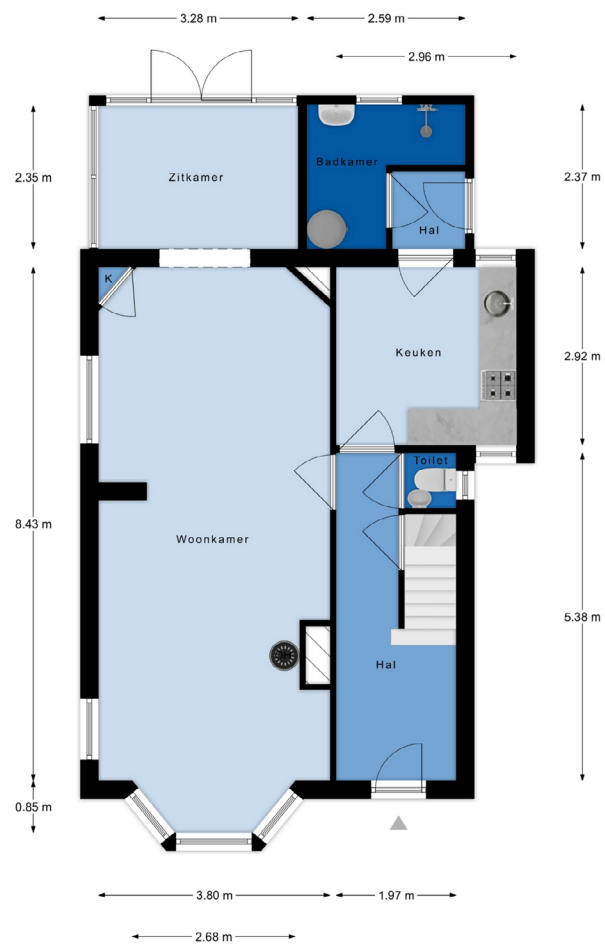






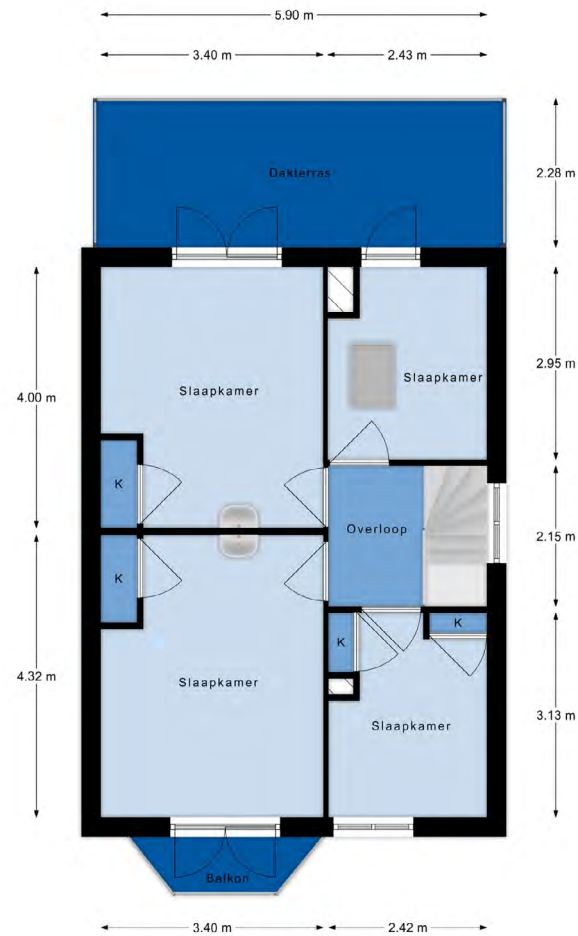
BEGANE GROND

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



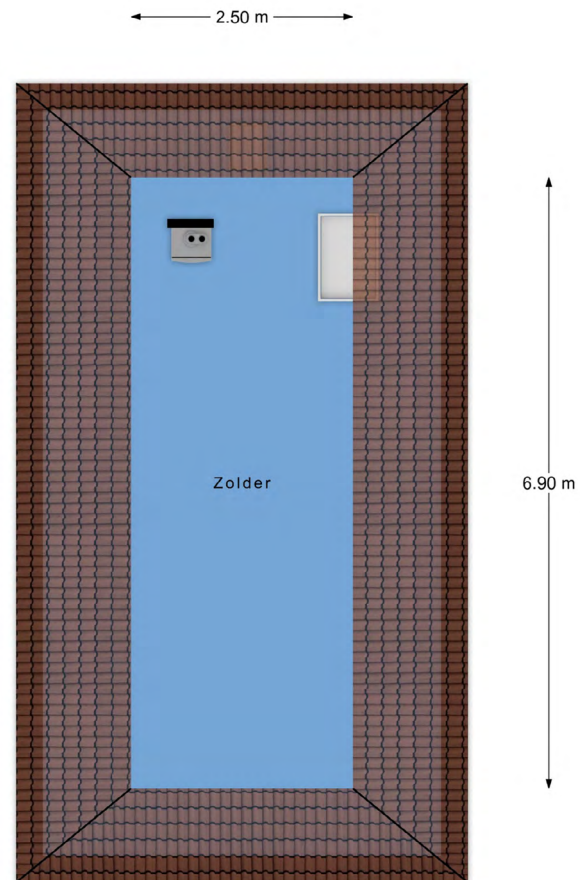
EERSTE VERDIEPING

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



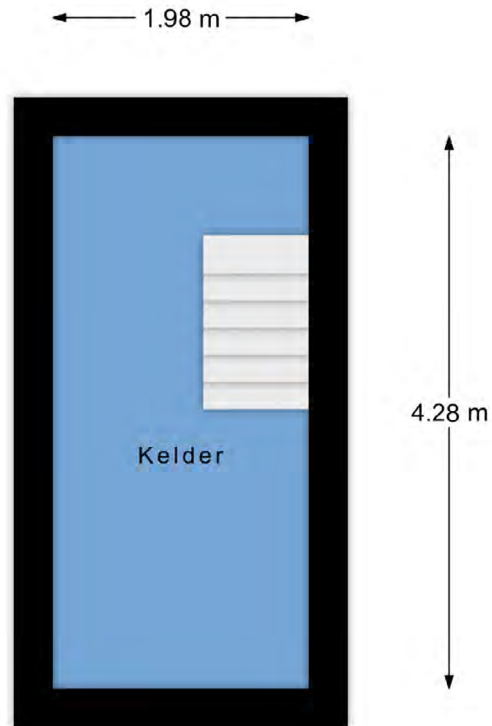
TWEEDE VERDIEPING

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



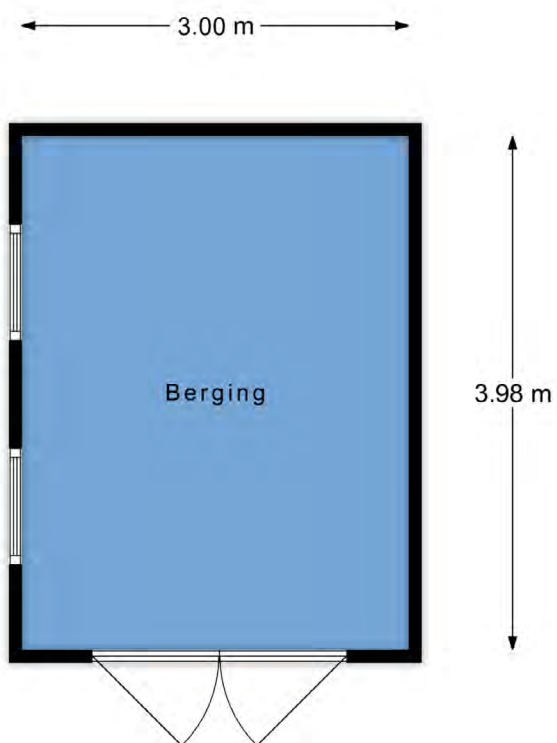
KELDER

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



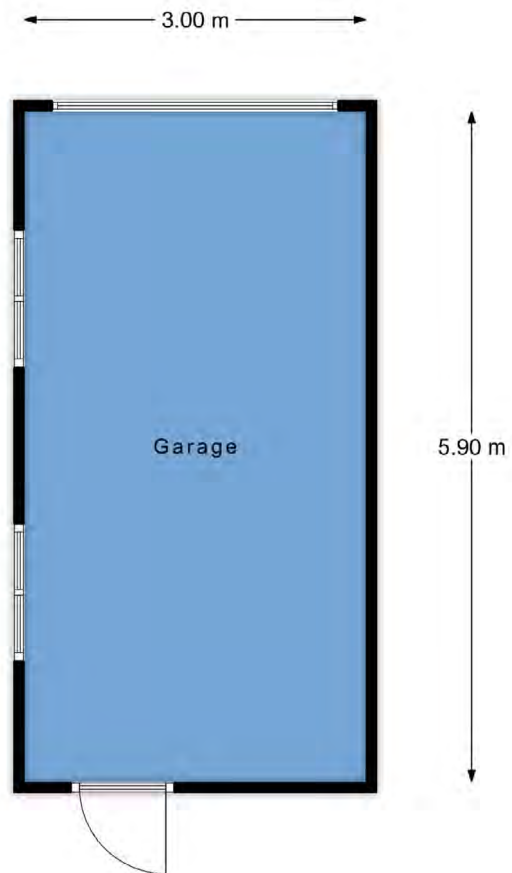
BERGING

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



GARAGE

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



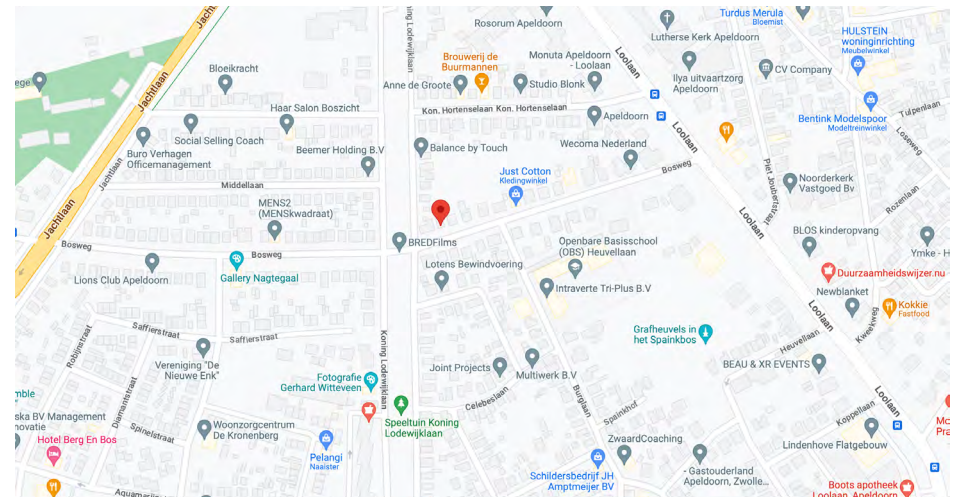
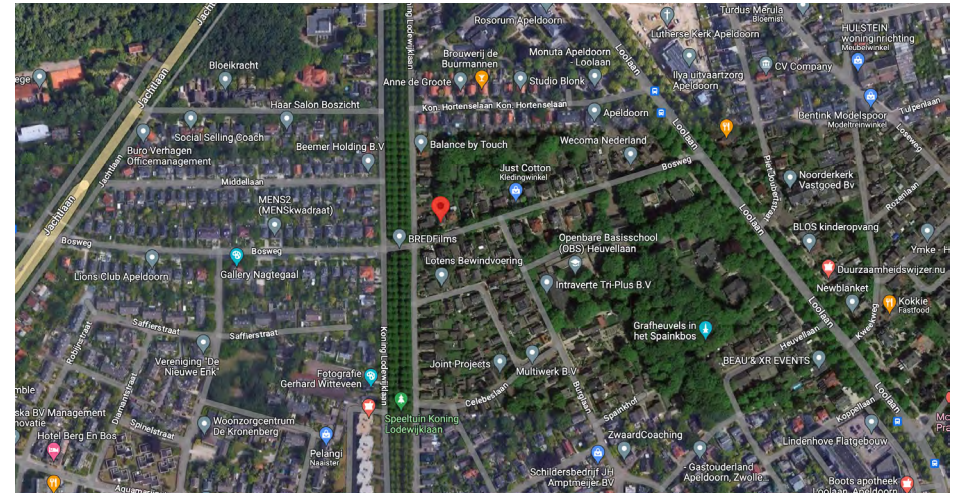
OMGEVING

BEKIJKEN OP GOOGLE MAPS? [KLIK HIER >](#)

Apeldoorn Noord

De wijk noord is gelegen ten noorden van het centrum en strekt zich uit tot het landelijke gebied Wenum. Noord is een aantrekkelijke woonwijk met een groot aanbod van gevarieerde karakteristieke huizen, gelegen aan parken, openbaar groen en aan lanen. Bijvoorbeeld langs de Loolaan en in de Parkenwijk. Deze laatst genoemde villawijk heeft de status van 'beschermd stads- en dorpsgezicht'. Ook in Kerschoten waar hoogbouw en rijtjeswoningen staan is veel groen en er heerst een prettige woonsfeer. In het noordwesten ligt de wijk het Loo met het Paleispark.

Noord bestaat uit 9 buurten: Parken, Spainkbos, Loolaan-Noord, het Loo, Kerschoten-West, Kerschoten en de Vliet, Stadhoudersmolen en Hommelbrink. In Stadhoudersmolen zijn er bedrijventerreinen langs het kanaal.



KADASTER

Spainkbos

Dit gebied ligt tussen Paleis het Loo en het centrum, verbonden door de Loolaan. Statige woningen aan de Loolaan en Daendelsweg geven het gebied een monumentale allure. Achter de Loolaan liggen kleinere vrijstaande en 2-onder-1 kap woningen met relatief grote kavels. Winkels, scholen en andere openbare voorzieningen zijn op loop- en fietsafstand aanwezig.




Deze kaart is noordgericht.
Perceelnummer
12345
25
1 Huisnummer

Vastgestelde kadastrale grens
Voorlopige kadastrale grens
Administratieve kadastrale grens
Bebouwing

Kadastrale gemeente Hoog Soeren
Sectie X
Perceel 632

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.

Voor een eensludend uittreksel
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers



KIJKEN HOE DE ZON STAAT? KLIK HIER >

LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kelder / Souterain				
Schappen en zeil trap	X			
Begane grond				
Veiligheidssloten	X			
Rolluiken buiten				X
Zonwering buiten				X
Lamellen/jaloezieën				X
Gordijnrails				X
Gordijnen				X
Vitrage	X			
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen/Vouwgordijnen/Plisse gordijnen				X
Vloerbedekking	X			
Parket	X			
Losse kasten				X
Legplanken	X			
Open haard met toebehoren, te weten				X
Gaskachel				X
Houtkachel	X			
Keukenblok met bovenkasten	X			
incl. verlichting				
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
* Afzuigkap	X			
* Kookplaat, gas	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
* Elektrische oven	X			
* Koelkast / vriezer				X
* Vaatwasser				X
Inbouwverlichting/dimmers				X
Opbouwverlichting	X			
Isolatievoorzieningen, te weten				
* Voorzetramen				X
Klokthermostaat	X			
Toiletaccessoires	X			
Erker glas in lood ramen (los)		X		
Verdiepingen				
Rolluiken buiten				X
Zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Vitrage				
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen/Vouwgordijnen/Plisse gordijnen				X
Vloerbedekking/linoleum/zeil	X			
Laminaat/Parket				X
Spiegelwanden				X
Kasten voorste kleine slaapkamer, 3 stuks	X			
Legplanken	X			

LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Toiletaccessoires				X
Badkameraccessoires				X
Voorzetramen				X
Zolder				
2 deuren	X			
Garage / Berging				
Schappen en fietsenrek	X			
Extern				
Tuinaanleg/(sier-)bestrating/erfafscheiding	X			
Buitenverlichting	X			
Vogelhuisje, parasolvoet met parasol	X			X
Vlaggenmast en/of -houder	X			
Brievenbus				X
Voordeurbel	X			
Compost- en regenton, potten, tuinmeubilair	X			
Bijzonderheden				
CV (combi) ketel	X			
Zonneboiler + collectoren				X
Close-in boiler				X
Alarminstallatie				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Reserve bouwmaterialen zoals bijvoorbeeld verf, dakpannen etc.	X			
Sauna met toebehoren, te weten:				X
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (CV ketel, boiler, geiser)				
Overige opmerkingen				

VRAGENLIJST

		Ja	Nee
Bijzonderheden			
1	Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft gekregen nog andere eventuele aanvullende notariële akten opgesteld van het pand? Zo ja, welke:		X
2	Is dat eventueel het geval met aangrenzende percelen? (denkt u hierbij aan regelingen voor het gebruik van poort, schuur, garage, tuin, toezeggingen erfafscheidingen) Zo ja, welke:		X
3	Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Zo ja, welke bijzonderheden?	X	
		Rechter erfafscheiding t.p.v. huisnr 26 is niet conform kadastrale grens	
4	Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van burens of andersom? Zo ja, nader toelichten:		X
5	Zijn er noodzakelijk te vermelden bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht opstalrecht, vruchtgebruik? (bijv. Recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, anti-speculatiebeding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur etc.) Zo ja, welke bijzonderheden? Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is het canon per jaar?		X
6	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor een koper wetenswaardig zijn (bestemmingsplan etc.)? Zo ja, welke:		X
7	Zijn er leasecontracten voor bijvoorbeeld keuken, kozijnen, C.V.-ketel, etc?		X
8	Is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing op uw woning? Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht? Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? Is er sprake van een beeldbepalend object?		X X X X

	Ja	Nee
9 Is er sprake van ruilverkaveling?		X
10 Is er sprake van onteigening?		X
11 Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?		X
Zo ja, is er een huurcontract?		
Welke gedeelte is verhuurd?		
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (bijv. geiser, keuken, lampen)?		
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?		
Zo ja hoeveel?		
Hebt u nog andere afspraken met huurders gemaakt?		
Zo ja welke?		
12 Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijv. onteigening)?		X
13 Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?		X
14 Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?		X
15 Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?		X
16 Is er sprake van een omzetbelastingheffing?		X
17 Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, winkel, praktijk)?	Woonhuis	
18 Hoeveel betaalt u voor de laatste aanslagen?		
Onroerende zaakbelasting	€ 575,57	
Belastingjaar	2023	
19 Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?		
Elektra 1900 kWh		
Gas 1886 m ³		

VRAGENLIJST

		Ja	Nee
	Gevels		
20	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja waar?		X
21	Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de buitengevels aanwezig? Zo ja, waar?		X
22	Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, zijn de gevels nageïsoleerd?		X X
	Eventuele toelichting (wanneer en hoe):		
	Daken		
23	Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen, dakkapellen, erkers etc.) hoe oud is het dak?	Onbekend	
24	Hoe oud zijn de overige daken	Bouwjaar	
25	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen, c.q. laten repareren? Zo ja, welk deel en wanneer?	Onbekend	
26	Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar?		X
27	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?		X
28	Heeft u lekkage aan de dakgoten? Zijn de regenafwaterafvoeren in orde?	X	X
	Opmerking:		
29	Is er sprake van dakisolatie? Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, is het dak nageïsoleerd?	X X	 X
	Zo ja, wanneer / hoe?	Zolder deel met isolatieplaten	

		Ja	Nee
	Kozijnen, ramen en deuren		
30	Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2017	
31	Functioneren alle scharnieren en sloten?	X	
32	Zijn alle sleutels aanwezig?	X	
33	Is er sprake van dubbelglas?	X	
	Zo ja, is het gedeeltelijk dubbelglas?	X	
	Zo ja, waar?		
34	Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?		X
	Zo ja, waar?		
	Vloeren, plafond en wanden		
35	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?		X
	Zo ja, waar?		
36	Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?		X
	Zo ja waar?		
37	Vloer		
	Begane grond	Hout / Steen	
	1 ^e Verdieping	Hout	
	2 ^e Verdieping	Hout	
38	Controle via vloerluik op eventuele betonschade of roestvorming?	Niet gecontroleerd	
39	Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen, bijv. loszittend tegelwerk, holklinkende of loszittend stucwerk, etc.?		X
40	Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?		X
41	Is er sprake van vloerisolatie?		X
	Zo ja, waar:		

VRAGENLIJST

	Ja	Nee
Kelder, kruipruimte en fundering		
42		X
43	X	
	Zo ja, waar: Kruipluik keuken	
44	X	
45		X
46		X
	Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	
Installaties		
47	Hoe wordt de woning verwarmd? CV	
	Hoe oud is deze installatie? 2022	
	Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? 2022	
48		X
	Zo ja, hoe vaak?	
49		X
		X
	Toelichting:	
50	Hoe is de warmwatervoorziening geregeld? CV-Combi en boiler (eigendom)	
51	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Onbekend	
	Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd? Onbekend	
52		X
	Zo ja, wanneer?	
53	X	
54	Blijft er in de woning met linnen- of jute geïsoleerde bedrading achter? Onbekend	

		Ja	Nee
55	Zijn u gebreken bekend aan de technische installatie? Zo ja welke? Mechanische ventilatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon/intercom, zonnescherm etc.	X	
		Gasstel en oven functioneren niet optimaal	
	Sanitair en riolering		
56	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?		X
		Gebruikerssporen	
57	Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten en gootstenen? Zo nee, welke?	X	
58	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?		X
59	Zijn alle afvoeren aangesloten op het hoofdriool?	X	
60	Is er een septic tank/beerput aanwezig?		X
	Diverse		
61	Wat is het bouwjaar van de woning?	1925	
62	Zijn er asbest houdende materialen in de woning aanwezig? Zo ja, waar? (Deze mochten gebruikt worden tot 1994). Gezien het bouwjaar kunnen er asbesthoudende materialen aanwezig zijn.	X	
		Dak garage en berging, zolderpijp, kruipluik.	
63	Is er sprake van loden leidingen in uw woning?	Onbekend	
64	Is de grond voorzover bekend verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeksaneringsbevel opgelegd?		X
65	Is er voorzover bekend, een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Is er een Kiwa certificaat?		X

VRAGENLIJST

	Ja	Nee
66 Blijft er in het pand asbesthoudend zeil achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1994?	Onbekend	
67 Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, kakkerlakken, etc.)?		X
68 Is het pand aangetast door houtworm, boktor of andere ongedierte/zwam? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?		X
69 Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? Zo ja, waar? (Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere betonelementen – bijvoorbeeld balkons – kunnen aangetast zijn).		X
70 Is er sprake van geluidsoverlast?		X
71 Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/aankouwingen en door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden? (evt. door zelfwerkzaamheid?)	X Berging (1952) en Garage (1972)	
72 Zijn er verbouwingen of voorbereidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? (voorheen bouwvergunning)		X
73 Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? Voor meer info zie www.apeldoorn.nl		X
74 Zijn er variabele bijdragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?		X
Garanties en energieprestatiecertificaat		
75 Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van dakbedekking, C.V.-installaties, GIW-garantie, etc.? Zo ja, welke:	X CV-Ketel	
76 Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht?		X
77 Is er een ENERGIELABEL aanwezig? Zo ja, onder welke Energieklasse valt deze?	X (F)	

78 | Hoe is de gezinssamenstelling buren

Links:

Rechts:

Ja

Nee

2 volwassenen (50+)

Voor de koper

Gezien het bouwjaar van de woning kan het zijn dat de woning niet aan de technische en energiezuinige eisen, zoals deze heden ten dage aan nieuwbouw woningen worden gesteld. (Conformiteits). Indien het een oud, verwaarloosd of te verbouwen pand betreft staat de verkoper of makelaar niet in voor gebreken. Koper verklaart in dat geval op de hoogte te zijn van de slechte bouwkundige staat van het gekochte. Wij adviseren belangstellende(n) altijd zelf een terzake-kundige adviseur en/of makelaar te raadplegen bij het kopen van een woning. Informatie over het gebruik van het gekochte en het ter plaatse geldende bestemmingsplan dient de koper zelf na te vragen bij de Gemeente, afd. Bouwzaken.

DANK U!

Namens de verkoper danken wij u hartelijk voor de belangstelling die u heeft getoond voor zijn/haar woning.

De gegevens zoals verstrekt, zijn met grote zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de verstrekte informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Ondanks deze zorgvuldigheid vragen wij u dan ook bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur.

Uw reactie

Omdat het ook voor de verkoper een spannende tijd is, vragen wij u om binnen 3 dagen na de bezichtigingdatum uw reactie, al dan niet positief, aan ons kantoor te laten weten.

[DIRECT REAGEREN? KLIK HIER >](#)

U wilt verder zoeken?

Mocht deze woning niet zijn wat u zoekt, dan kunnen wij u als NVM makelaar van dienst zijn met het zoeken naar een andere woning. Middels het NVM uitwisselingssysteem kunnen wij voor u het actuele aanbod selecteren en uw begeleiden met de aankoop. Omdat wij altijd vertrouwen op een goede uitkomst werken wij bij aankoop op basis van No Cure - No Pay. U betaalt bij ons geen starttarief. Belt u ons voor de voorwaarden.

[AANKOOPMAKELAAR NODIG? KLIK HIER >](#)

100% TOT UW DIENST

Over Van Vliet Makelaardij O.G.

Van Vliet Makelaardij O.G. is een NVM makelaarskantoor in Apeldoorn. Wanneer u op zoek bent naar een huis in Apeldoorn en omgeving, helpen wij u met het vinden van uw ideale woning. We hebben een uitgebreid woningaanbod met voornamelijk bestaande huizen. Uiteraard kunt u ook bij ons terecht wanneer u uw woning in Apeldoorn juist wilt verkopen.

Ons kantoor volgt de filosofie dat er altijd ten minste twee makelaars goed op de hoogte moeten zijn van de te verkopen woning. Daarnaast nemen we voor elke bezichtiging minimaal een uur de tijd, zodat de potentiële koper de juiste informatie krijgt.

Meer weten? Neem telefonisch contact met ons op via (055) 3550 450 of stuur een e-mail naar info@vanvlietmakelaardij.nl.

Van Vliet Makelaardij O.G.

Ribeslaan1 (Hoek Jachtlaan)

7313 GT Apeldoorn

Telefoon (055) 3 550 450

Fax (055) 3 550 250

E-mail info@vanvlietmakelaardij.nl



Verkoopmakelaar

Onze verkoopmakelaars helpen u bij de verkoop van uw woning en geven uitgebreid aandacht aan de presentatie van uw huis. Zo bieden we goede informatie, duidelijke en ingekleurde plattegronden, veel foto's en een sterke aanbiedingstekst.

[UW WONING VERKOPEN? KLIK HIER >](#)

Aankoopmakelaar

Zoekt u een woning in Apeldoorn? Onze ervaren NVM-makelaars zijn uitstekend op de hoogte van de Apeldoornse huizenmarkt. We behartigen uw belangen in de meest uitgebreide zin en vinden zo uw ideale woning voor de beste prijs.

[EEN WONING KOPEN? KLIK HIER >](#)

Woning laten taxeren

Bij de taxatie van een woning zijn ervaring en vakkennis van groot belang. De taxateurs van Van Vliet Makelaardij O.G. beschikken hierover en bieden u scherpe tarieven, een erkend taxatierapport en een snelle en klantgerichte service.

[MEER OVER TAXATIE? KLIK HIER >](#)



MEER INFORMATIE OP
VANVLIETMAKELAARDIJ.NL