

# DE HOFSTEDE 91 APELDOORN



Leuk gelegen 3-kamer appartement in een kleinschalig appartementencomplex met fraai uitzicht.

**VRAAGPRIJS € 285.000,- K.K.**



# OMSCHRIJVING

BEZICHTIGING AANVRAGEN? [KLIK HIER >](#)

Leuk gelegen 3-kamer appartement in een kleinschalig appartementencomplex met fraai uitzicht. Het appartement bevindt zich op de 1e verdieping is voorzien van een liftinstallatie en is in 2018 compleet gerenoveerd, beschikt over een ruim balkon op het zuidwesten en berging in de onderbouw. Het appartement is gelegen op fietsafstand van het centrum in een goede woonomgeving en grenst aan het openbaar groen. Er is voldoende parkeergelegenheid in de directe omgeving. Het complex beschikt over een afgesloten entree met liftinstallatie.

Indeling: entree, hal met meterkast (2018), modern toilet met fontein, berging met CV HR en wasmachine aansluiting, woonkamer met open keuken voorzien van inbouwapparatuur. Badkamer met dubbele douche en wastafelmeubel. Het appartement beschikt over 2 slaapkamers waarvan 1 met toegang tot het ruime balkon. Het hele appartement is voorzien van een fraaie pvc-vloer en een strakke wandafwerking. Badkamer en toilet zijn voorzien van vloerverwarming.

Het appartement is volledig voorzien van dubbele beglazing en in 2018 gerenoveerd. De Vereniging van Eigenaars is gezond en actief. De verwarming wordt verzorgd door een HR-CV uit 2016 met een indirect gestookte RVS boiler 150L. De servicekosten bedragen € 112,61 per maand incl. water en onderhoud CV-installatie.

Kortom: dit leuke appartement is geschikt voor diverse doelgroepen en is instapklaar.

## Kenmerken

Soort:	3 kamer appartement
Bouwjaar:	1980
Woonoppervlakte:	63 m <sup>2</sup>
Inhoud:	200 m <sup>3</sup>
Aantal kamers:	3
Balkon ligging:	Zuidwesten
Parkeren:	Openbaar
De servicekosten:	€ 112,61 per maand
Energielabel:	B
Aanvaarding:	In overleg
Vraagprijs:	€ 285.000,- 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.





























# APPARTEMENT

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





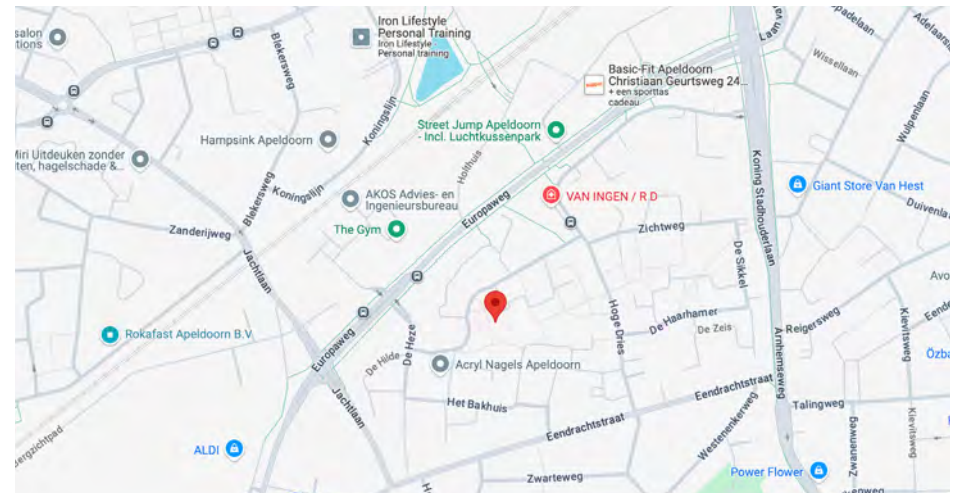
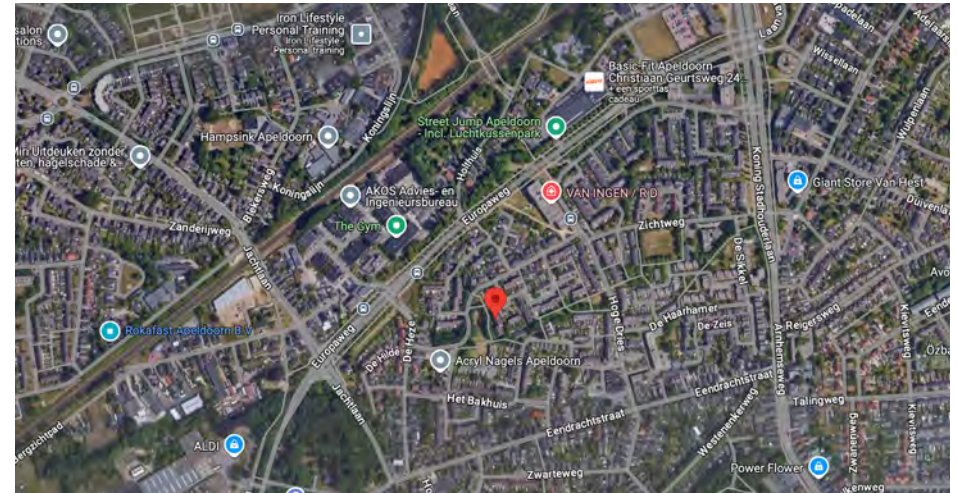


# OMGEVING

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

## Apeldoorn Zuidwest

Apeldoorn zuidwest is een gebied dat ligt tussen de Arnhemseweg en de Europaweg in. De wijk bestaat uit 8 buurten, waarvan er 5 als woongebied kunnen worden aangemerkt, nl.: De Heeze, Westenek, Winkewijert, de Bouwhof en Ugchelen. Brouwersmolen is een bedrijventerrein ten westen van de wijk. In het zuiden loopt de wijk over in een "groenrijk" gebied wat tegen Ugchelen aan ligt. In het noorden van deze wijk is duidelijk een wat meer wonen/werksfeer. Het spoor en de Laan van Westenek scheiden het gebied van het centrum. Er is een goede bereikbaarheid met de auto of het openbaar vervoer. Winkelfunctie is goed tot zeer goed. De wijk heeft een grote variatie aan woningtypes.



# KADASTER

## De Heeze

Een gezellige buurt met een dorpskarakter met veelal naoorlogse rijtjeswoningen. Eveneens appartementen, 2-onder-1 kap en vrijstaande woningen, zo nu en dan gelegen in een hofje met veel parkeergelegenheid. Winkels, scholen en andere openbare voorzieningen zijn op loop- en fietsafstand aanwezig



# LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Berging / souterrain</b>				
Planken/Schappen	X			
<b>Woning</b>				
Veiligheidssloten	X			
Rolluiken buiten				X
Zonwering buiten	X			
Lamellen/jaloezieën	X			
Gordijnrails				X
Gordijnen woonkamer				X
Gordijnen slaapkamer				X
Vitrage woonkamer				X
Vitrage slaapkamer				X
Rolgordijnen/vouwgordijnen				X
Vloerbedekking				X
PVC vloer	X			
Losse kasten	X			
Legplanken, keuken	X			
Vlaggenhouder	X			
Terras/balkonverwarming				X
Plantenbak				X
Keukenblok	X			
incl. verlichting				X
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
* Afzuigkap	X			
* Kookplaat, gas	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
* Combimagnetron	X			
* Koelkast	X			
* Vaatwasser	X			
Inbouwverlichting/dimmers				X
Opbouwverlichting	X			
Vriezer	X			
Isolatievoorzieningen, te weten				
* Voorzetramen				X
Klokthermostaat	X			
Toiletaccessoires	X			
Badkameraccessoires	X			
Kledingkast slaapkamer 2x	X			
<b>Bijzonderheden</b>				
CV (combi) ketel (2016)	X			
RVS Boiler (150 liter)	X			
Close-in boiler				X
Alarminstallatie				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
ISDN aansluiting				X
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (CV ketel, boiler, geiser).				

# VRAGENLIJST

		Ja	Nee
	<b>Bijzonderheden</b>		
1	Zijn er nadat u het appartement in eigendom heeft gekregen nog andere eventuele aanvullende notariële akten/onderhandse akten opgesteld van het pand? Zo ja, welke:		X
2	Zijn er voor zover bij u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)		X
3	Is een gedeelte van uw complex, garage of erfafscheiding gebouwd op grond van burens of andersom? Zo ja, welke bijzonderheden?		X
4	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor een koper wetenswaardig zijn? (mogelijke bestemmingsplanwijzigingen, mogelijke verandering in uitzicht of verkeerssituaties) Zo ja, welke bijzonderheden?		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-speculatie-Beding, 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 er leasecontracten voor bijvoorbeeld keukens, kozijnen, C.V.-ketel, etc? Zo ja, welke? Hoe lang lopen de contracten nog?		X
7	Is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing op uw appartement? Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht? Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? Karakteristiek pand		X X X X
8	Is er sprake van ruilverkaveling?		X

		Ja	Nee
9	Is er sprake van onteigening?		X
10	Is het appartement 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?		
11	Zijn er over het appartement procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijv. onteigening)?		X
	Zo ja, welke is/zijn dat?		
12	Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?		X
13	Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd?		X
14	Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?		X
15	Is er sprake van een omzetbelastingheffing?		X
16	Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, praktijk)?	Woning	
	Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan?	X	
17	Hoeveel betaalt u voor de laatste aanslagen onroerende zaakbelasting?	€ 280,90	
	Belastingjaar	2024	
18	Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?		
	Gas en Elektra	Onbekend	
	Water	(Zit bij VVE in) Water	

# VRAGENLIJST

		Ja	Nee
	<b>Vereniging van Eigenaren</b>		
19	Is er een actieve vereniging van eigenaars?	X	
20	Wat is de naam van de Vereniging van Eigenaars?	De Ploeg	
	Is de VvE ingeschreven bij de KvK?	X	
	Zo ja, onder welk nummer?	08204975	
21	Wie is de bestuurder van de Vereniging van Eigenaren? De administratie is uitbesteed aan:	Tiny Koster, De Hofstede 107, vveploeg@xs4all.nl	
	Wordt er tenminste 1x per jaar vergaderd?	X	
	Wanneer is de laatste vergadering gehouden?	mrt-24	
22	Wat betaalt u per maand aan de VvE?	€ 112,61	
	Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald?	X	
	Zijn de notulen van de laatste vergadering beschikbaar?	X	
	Is er een collectieve opstalverzekering?	X	
23	Wat is het breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex?		
	Woning met berging	45/1000	
	Berging	-	
	Parkeerplaats	-	
24	Zijn er eenmalig en/of incidentele verplichtingen?		X
25	Zijn er nog afspraken gemaakt over vernieuwingen, onderhoud of zijn er andere besluiten van de VvE of de coöperatie die voor de koper van belang kunnen zijn?		X
	Zo ja, welke?		
26	Is er verder nog informatie bekend die voor de koper van belang kan zijn?		X
	Zo ja, welke bijzonderheden?	Zie laatste notulen	
	<b>Gevels</b>		
27	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?		X
	Zo ja waar?		



		Ja	Nee
28	Is er sprake van gevel isolatie? Eventuele toelichting:	X	
	<b>Daken</b>		
29	Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen, dakkapellen, erkers etc.) hoe oud is het dak?	N.v.t.	
30	Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?		X
31	Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie, zoals scheve doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar?		X
32	Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen, c.q. laten repareren?	Onbekend	
33	Heeft u lekkage aan de dakgoten? Zijn de regenwaterafvoeren in orde?	X	X
34	Is er sprake van dakisolatie? Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, is het dak nageïsoleerd (wanneer/hoe)?	X X	
	<b>Kozijen, ramen en deuren</b>		
35	Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Onbekend	
36	Functioneren alle scharnieren en sloten?	X	
37	Zijn alle sleutels aanwezig?	X	
38	Is er sprake van dubbelglas? Zo ja, is het gedeeltelijk dubbelglas?	X	X
39	Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? Opmerking:		X

# VRAGENLIJST

	Ja	Nee
<b>Vloeren, plafond en wanden</b>		
40		X
41		X
42		
	Beton	
43		X
44		X
45		X
		X
<b>Kelder / Berging</b>		
46		X
47		X
	Nee	
<b>Installaties</b>		
48		
	CV-Ketel (Nefit Top-line II HR 30)	
	2016	

		Ja	Nee
	Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	Jaarlijks (Onderhoud gaat via de VvE en in 2022 is de pomp vervangen)	
49	Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de C.V.-installatie noodzakelijk? Zo ja, hoe vaak?		X
50	Zijn er radiatoren die niet warm worden? Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?		X X
	Eventuele toelichting:		
51	Hoe is de warmwatervoorziening geregeld?	CV-Combi en Boiler (eigendom)	
52	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?	N.v.t.	
53	Is de elektrische installatie vernieuwd? Zo ja, wanneer?	X 2018	
54	Is er glasvezel aanwezig?	X	
55	Blijft er in de woning met linnen- of jute geïsoleerde bedrading achter?		X
56	Zijn u gebreken bekend aan de technische installatie? Mechanische ventilatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon/ intercom, zonnescerm etc. Opmerking:		X
	<b>Sanitair en Riolering</b>		
57	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Opmerking:		X
58	Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten en gootstenen?	X	
59	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?		X
60	Zijn alle afvoeren aangesloten op het hoofdriool?	X	
61	Is er een septic tank/beerput aanwezig?		X

# VRAGENLIJST

		Ja	Nee
	<b>Diversen</b>		
62	Wat is het bouwjaar van uw appartement?	1980	
63	Zijn er asbest houdende materialen in of om de woning aanwezig? (Deze mochten gebruikt worden tot 1994). Gezien het bouwjaar kunnen er eventueel asbesthoudende materialen aanwezig zijn. Zo ja, waar?		X
64	Is er sprake van loden leidingen in uw woning?		X
65	Is de grond voorzover bekend verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente of provincie u een onderzoek-saneringsbevel opgelegd?		X
66	Is er voorzover bekend, een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Is er een Kiwa certificaat?		X
67	Blijft er in het pand asbesthoudend zeil achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1994?		X
68	Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, kakkerlakken, etc.)?		X
69	Is het pand aangetast door houtworm, boktor of andere ongedierte/zwam? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?		X
70	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
71	Is er sprake van geluidsoverlast?		X
72	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen en door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden? (evt. door zelfwerkzaamheid?)	X	
73	Zijn er verbouwingen of uitbereidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? (voorheen bouwvergunning)	N.v.t.	

	Ja	Nee
74 Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?		X
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? Voor meer info zie <a href="http://www.apeldoorn.nl">www.apeldoorn.nl</a>		
75 Zijn er variabele bijdragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?		X
<b>Garanties en Energieprestatiecertificaat</b>		
76 Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van dakbedekking, C.V. -installaties, GIW-garantie, etc.? Zo ja, welke?		X
77 Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht? BEWIJZEN VAN DEZE GARANTIE (OF KOPIEËN HIERVAN) MET DIT FORMULIER MEESTUREN. Zo ja, welke?		X
78 Is er een ENERGIELABEL aanwezig? Zo ja, onder welke Energieklasse valt deze?	X	
79 Hoe is de gezinssamenstelling buren? Links: Rechts:	B 1 volwassene (30+) 1 volwassene (70+)	

# 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](mailto: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](mailto: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](http://VANVLIETMAKELAARDIJ.NL)