

# ZANDERIJWEG 11 APELDOORN



Op een leuke plek aan de westzijde van Apeldoorn gelegen, vrijstaand woonhuis met stenen schuur. De royale tuin is gelegen op het oosten en heeft een eigen oprit.

**VRAAGPRIJS € 449.000,- K.K.**



# OMSCHRIJVING

BEZICHTIGING AANVRAGEN? KLIK HIER >

Op een leuke plek aan de westzijde van Apeldoorn gelegen, vrijstaand woonhuis met stenen schuur. De royale tuin is gelegen op het oosten en heeft een eigen oprit. Winkels, supermarkt, scholen en uitvalswegen zijn in de nabije omgeving.

Indeling: entree, hal, kelder, toilet, voorkamer met erker, woonkamer met achterkamer met dubbele deur naar terras. Eetkamer met doorloop naar keuken met eenvoudig keukenblok met achter entree.

1<sup>e</sup> Verd.: overloop, 3 slaapkamers waarvan 2 voorzien van inbouwkasten, eenvoudige badkamer met douche en vaste wastafel en openslaande deur naar plat dak.

2<sup>e</sup> Verd.: te bereiken met luik, niet bevloerd.

De woning wordt verwarmd doormiddel van gaskachels op de begane grond. De woning dient volledig gemoderniseerd te worden, maar heeft veel mogelijkheden om uw eigen unieke plek ervan te maken.

## Kenmerken

Soort:	Vrijstaand
Bouwjaar:	1925
Woonoppervlakte:	87 m <sup>2</sup>
Inhoud:	305 m <sup>3</sup>
Perceeloppervlakte:	567 m <sup>2</sup>
Aantal kamers:	5
Tuinligging:	Oosten
Parkeergelegenheid:	Eigen terrein
Aanvaarding:	In overleg
Vraagprijs:	€ 449.000,- 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

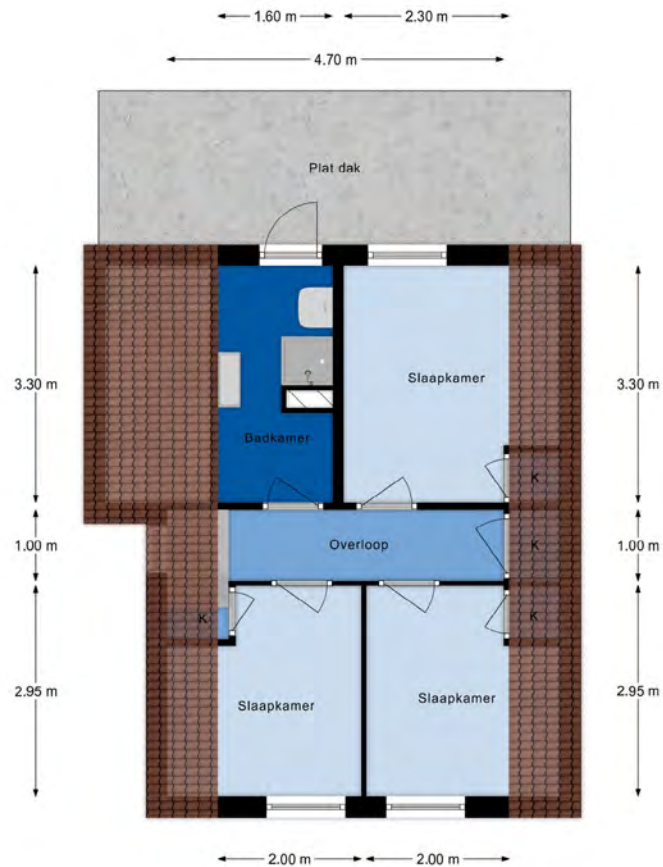
Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.





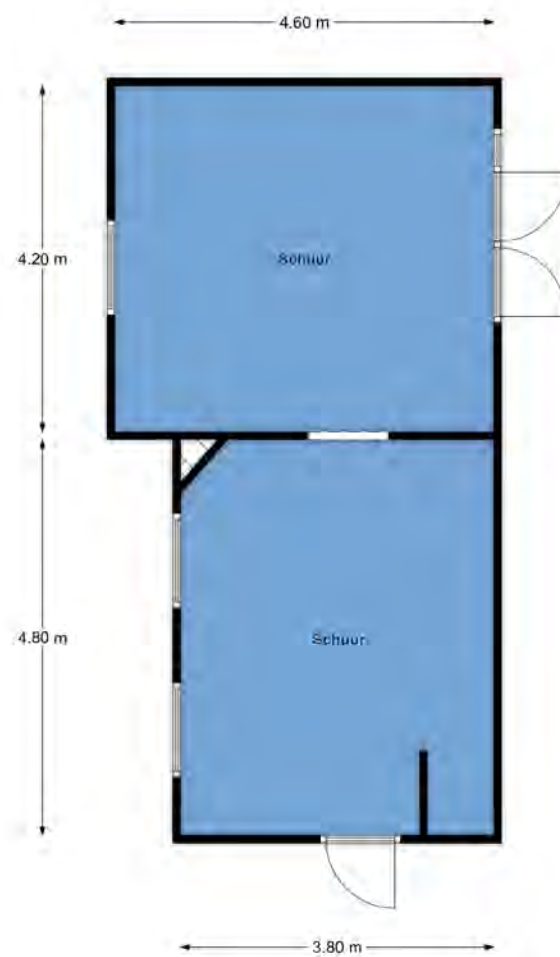
# EERSTE VERDIEPING

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



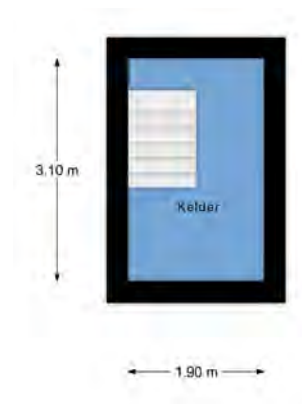
# BERGING

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.

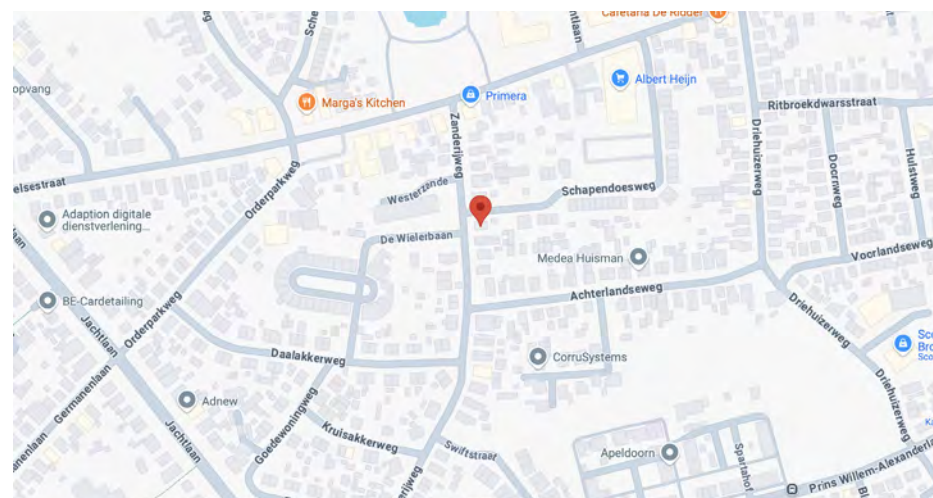


# OMGEVING

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

## Apeldoorn West

De wijk Apeldoorn west grenst aan natuurgebied de Veluwe en delen van de bebouwing lopen over in het bos waardoor de wijk een bosrijke uitstraling heeft. Opvallend in Apeldoorn west is het gevarieerde karakter van de verschillende buurten onderling. Deze worden gekenmerkt door een grote diversiteit aan bouwperiodes en stijlen. De ringweg zorgt voor een goede ontsluiting naar de A50 en de A1 en naar alle andere woonwijken in Apeldoorn. In Apeldoorn west bevinden zich een aantal sportaccommodaties in een prachtige bosrijke omgeving en diverse scholen voor lager- en middelbaaronderwijs. Winkelfuncties zijn op fietsafstand.



# KADASTER

## Driehuizen

Zoals in veel delen van Apeldoorn zijn de oude structuren van de lintbebouwing zeer karakteristiek in deze gezellige buurt. Er staan een groot aantal vrijstaande of halfvrijstaande woningen met een stedelijke sfeer, omdat deze meer in de nabijheid van het centrum ligt. Winkels, scholen en andere openbare voorzieningen zijn op loop- en fietsafstand aanwezig.



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

— Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eenduidend uittreksel,  
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers:

Kadastrale gemeente: Apeldoorn  
Sectie: U  
Perceel: 8549

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.

# LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
<b>Kelder / Souterain</b>				
Schappen	X			
<b>Begane grond</b>				
Veiligheidsslotten	X			
Rolluiken buiten				X
Zonwering buiten	X			
Lamellen/jaloezieën				X
Gordijnroede	X			
Gordijnen				X
Vitrage				X
Losse horren/rolhorren				X
Luxaflex	X			
Vloerbedekking/Linoleum/zeil	X			
Laminaat/Parket				X
Losse kasten				X
Boekenplanken en legplanken				X
Open haard met toebehoren, te weten				X
Gas en gevelkachels	X			
Houtkachel				X
Keukenblok	X			
incl. verlichting				X
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
* Afzuigkap				X
* Kookplaat,				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			
<b>Verdiepingen</b>				
Rolluiken buiten				X
Zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Gordijnroede	X			
Gordijnen				X
Vitrage				X
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen/Vouwgordijnen/Plisse gordijnen				X
Vloerbedekking/linoleum/zeil	X			
Laminaat/Parket				X
Spiegelwanden				X
Losse kasten				X
Legplanken	X			
Toiletaccessoires				X

# LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Badkameraccessoires	X			
Voorzetramen				X
<b>Bergvlieving</b>				
Leeg				
Overigen:				
<b>Garage / Berging</b>				
Leeg				
<b>Extern</b>				
Tuinaanleg/(sier-)bestrating/erfafscheiding	X			
Buitenverlichting	X			
Houten buitenberging	X			
Vlaggenmast en/of -houder				X
Brievenbus	X			
Voordeurbel				X
Elektrische laadpaal				X
<b>Bijzonderheden</b>				
Gas en gevelkachels	X			
Zonneboiler + collectoren				X
Boiler huurboiler € 17,24 pm			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)				
<b>Overige opmerkingen</b>				

# VRAGENLIJST

		Ja	Nee
	<b>Bijzonderheden</b>		
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
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
9	Is er sprake van ruilverkaveling?		X

	Ja	Nee
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	€ 349,85	
Belastingjaar	2024	
19 Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?		
Gas en elektra	Onbekend	

# VRAGENLIJST

		Ja	Nee
	<b>Gevels</b>		
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? Eventuele toelichting (wanneer en hoe):		X X
	<b>Daken</b>		
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?		X
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)? Zo ja, waar?		X
28	Heeft u lekkage aan de dakgoten? Zijn de regenafwaterafvoeren in orde? Zo nee, toelichting:	Onbekend	X
29	Is er sprake van dakisolatie? Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Zijgevel regenwaterafvoer is lek	X X

	Ja	Nee
Zo nee, is het dak nageïsoleerd?		X
Zo ja, wanneer / hoe?		
<b>Kozijnen, ramen en deuren</b>		
30 Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Onbekend	
Opmerking:		
31 Functioneren alle scharnieren en sloten?	X	
32 Zijn alle sleutels aanwezig?	X	
Opmerking:		
33 Is er sprake van dubbelglas?	X	
Zo ja, is het gedeeltelijk dubbelglas?	X	
Opmerking:		
34 Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?		X
Zo ja, waar?		
<b>Vloeren, plafond en wanden</b>		
35 Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?	X	
Zo ja, waar?	Lekkage geweest in badkamer, gevolgschade zichtbaar in woonkamer	
36 Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?		X
Zo ja waar?		
37 Vloer		
Begane grond	Hout / Beton	
1 <sup>e</sup> Verdieping	Hout	
2 <sup>e</sup> Verdieping		

# VRAGENLIJST

	Ja	Nee
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.? Zo ja, waar:	Onbekend	
40 Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? Opmerking:		X
41 Is er sprake van vloerisolatie? Eventuele toelichting:		X
<b>Kelder, kruipruimte en fundering</b>		
42 Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?		X
43 Is de kruipruimte toegankelijk? Zo ja, waar:		X
44 Is de kruipruimte droog?	X	
45 Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Opmerking:	Muren kelder stucwerk los	X
46 Is er sprake van wateroverlast geweest? Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?	Onbekend	
<b>Installaties</b>		
47 Hoe wordt de woning verwarmd? Hoe oud is deze installatie?	Gaskachels	
22 Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	Onbekend	
48 Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de C.V.-installatie noodzakelijk? Zo ja, hoe vaak?	N.v.t.	

	Ja	Nee
49	Zijn er radiatoren die niet warm worden?	N.v.t.
	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	N.v.t.
	Eventuele toelichting:	
50	Hoe is de warmwatervoorziening geregeld?	Boiler
	Opmerking:	Huur Boiler Veenstra kosten per maand zijn € 17,24. Huuropzegging en / of afkopen is ook mogelijk.
51	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Gaskachel
	Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?	
52	Is de elektrische installatie vernieuwd?	X
	Zo ja, wanneer?	Onbekend
53	Is er glasvezel aanwezig?	X
54	Blijft er in de woning met linnen- of jute geïsoleerde bedrading achter?	Onbekend
55	Zijn u gebreken bekend aan de technische installatie?	Onbekend
	Zo ja, welke?	
	<b>Sanitair en riolering</b>	
56	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	X
	Zo ja, welke?	
57	Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten en gootstenen?	Onbekend
	Zo nee, welke?	
58	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?	X
	Opmerking:	
59	Zijn alle afvoeren aangesloten op het hoofdriool?	X
	Opmerking:	
60	Is er een septic tank/beerput aanwezig?	Onbekend
	Eventuele toelichting:	

# VRAGENLIJST

		Ja	Nee
	<b>Diverse</b>		
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).	X	
			Dak en wand houten berging asbesthoudende golfplaten, mogelijk asbesthoudende plantenbakken en rookkanalen, gezien het bouwjaar kunnen er op meerdere plekken asbesthoudende stoffen aanwezig zijn
63	Is er sprake van loden leidingen in uw woning?		X
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
66	Blijft er in het pand asbesthoudend zeil achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1994?		X
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 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



	Ja	Nee
72		X
73	X	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? Voor meer info zie <a href="http://www.apeldoorn.nl">www.apeldoorn.nl</a>		
74		X
<b>Garanties en energieprestatiecertificaat</b>		
75		X
Zo ja, welke:		
76		X
Zo ja, welke?		
77	G	
78		
Links:		
Rechts:		
Onbekend wordt verhuurd		

#### 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](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)