



# Driessen Woningmakelaars

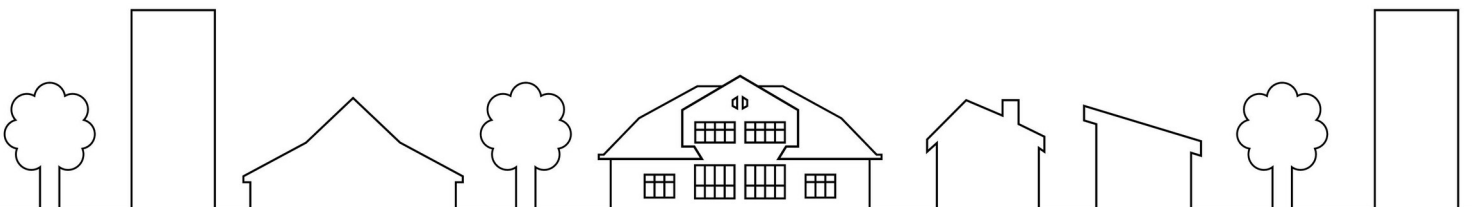
*Thuis op de Veluwe*



**LAAN VAN KERSCHOTEN 73  
APELDOORN**



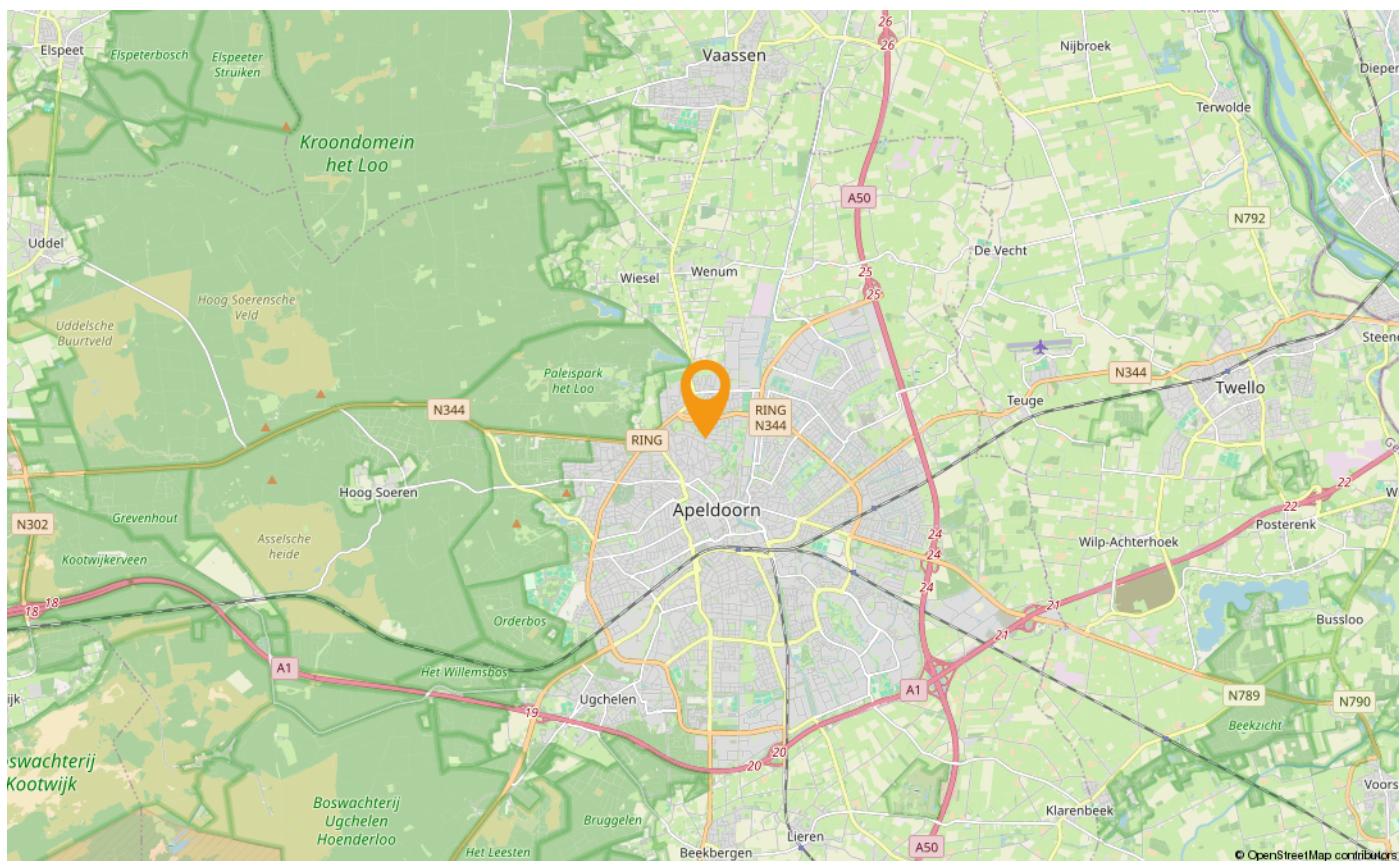
QUALIS





## KENMERKEN

Type	vrijstaande woning met garage, oprit en tuin
Bouwjaar	1958
Perceeloppervlakte	635 m <sup>2</sup>
Gebruiksoppervlakte wonen	218 m <sup>2</sup>
Externe bergruimte	19 m <sup>2</sup>
Inhoud	675 m <sup>3</sup>
Aantal kamers	10, waarvan 4 slaapkamers
Ligging	aan rustige weg, in woonwijk
Verwarming	c.v.-ketel (Nefit, 2021), vloerverwarming gedeeltelijk, houtkachel
Isolatie	muurisolatie, vloerisolatie, grotendeels dubbel glas
Energielabel woning	E (geldig tot 19-08-2031)
Energielabel praktijkruimte	G (geldig tot 19-08-2031)



# OMSCHRIJVING

Aan de rand van de karakteristieke villawijk "De Parken" is deze vrijstaande woning met vrijstaande garage, oprit en grote tuin op het zuiden gelegen. Naast de vele ruimte die de woning te bieden heeft, beschikt de woning over een aangebouwde praktijkruimte. Deze praktijk is middels een aparte entree toegankelijk, beschikt over een wachtkamer, vier behandelm kamers en een toilet. Het geheel heeft een woonbestemming met een functieaanduiding maatschappelijk, waardoor de aanbouw voor meerdere doeleinden geschikt is. Het geheel is gelegen op een perceel van 635 m<sup>2</sup>. De tuin is fraai aangelegd, beschikt over gezellige zitjes, meerdere fruit,- en notenbomen en een moestuin. Onlangs zijn de vloer en de spouwmuur van de woning na-geïsoleerd. Op de aanbouw (praktijkruimte) liggen 23 zonnepanelen.

De woning is gelegen, omringd door veel groen, op een rustige, centrale locatie. In 10 minuten loop je door deze prachtige wijk naar het centrum van Apeldoorn. En nog dichterbij ligt de gezellige winkelstraat: de Koninginnelaan. Daarnaast zijn diverse voorzieningen zoals meerdere parken, winkelcentra, scholen (zowel basis,- als middelbaar onderwijs), sportgelegenheden en sociale voorzieningen in de nabijheid gelegen. Tevens ligt de woning op 15 minuten wandelen van Paleis het Loo en de Kroondomeinen.

## Indeling:

Entree/hal, modern toilet met Alessi fontein, trapopgang naar de verdieping en toegang tot de kelder geschikt o.a. voor wijnopslag. De kelder heeft een oppervlakte van 13 m<sup>2</sup> en is opgedeeld in twee ruimtes. Ruime, lichte woonkamer met jotoeba houten vloer met sfeervolle houthaard inclusief ventilatorsysteem die zeer aangename warmte verspreidt. De gehele woning is voorzien van centrale verwarming. Vanuit de woning is er toegang tot het zonnige op het zuiden gelegen terras. De woning is voorzien van een open keuken welke geplaatst is in een hoekopstelling en is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een 5-pits gaskookplaat met afzuigkap, brede oven en een vaatwasser. Doorloop naar de bijkeuken met opstelling C.V. ketel (Nefit, 2021).

## Eerste verdieping:

Overloop met inbouwkast, drie slaapkamers en complete badkamer met inloopdouche, ligbad (whirlpool), dubbel wastafelmeubel en toilet. De badkamer beschikt over vloerverwarming. Alle drie de slaapkamers zijn ruim van formaat, één slaapkamer beschikt over vaste kasten en de twee slaapkamers aan de achterzijde over een dakkapel.

## Tweede verdieping:

Ruime kamer met eveneens een dakkapel over de hele lengte. Deze ruimte heeft jarenlang dienst gedaan als B&B en beschikt tevens over ruime opbergmogelijkheden.

## Praktijkruimte:

Aparte entree aan de kant van de Laan van Kerschoten met binnentuin aan de zijkant. Grote hal met groepenkast, toilet met fonteintje en toegang tot de wachtruimte en alle kamers. In totaal zijn er vier kamers (17 m<sup>2</sup>, 10 m<sup>2</sup>, 11 m<sup>2</sup> en 6 m<sup>2</sup>) aanwezig waarvan één grote welke is opgedeeld in twee ruimtes. Deze kamer biedt tevens toegang tot de tuin. Over de gehele lengte is een bergzolder aanwezig, te bereiken middels een vlizotrap. Op de bergzolder bevindt zich de C.V. ketel voor de aanbouw (Remeha, 2017).

## Info:

- Het energielabel van de woning betreft een energielabel E. Daarna (in 2024) zijn de vloer en de spouwmuur na-geïsoleerd. Deze verbeteringen zijn niet meegenomen in het energielabel;
- Voor de praktijkruimte is aan apart energielabel aanwezig. Dit betreft een G label. Deze aanbouw is voorzien van dubbele beglazing en zonnepanelen;
- De woning is grotendeels voorzien van screens en vliegenhorren;
- De woning is grotendeels voorzien van dubbel glas. De enkele beglazing is voorzien van voorzetramen m.u.v. badkamer;
- De dakkapel op de tweede verdieping is uitgevoerd in kunststof. De overige kozijnen zijn van hout;
- De garage en oprit zijn te bereiken via de zijkant (Meester van Hasseltlaan). De garage beschikt over een bergzolder over de hele lengte.





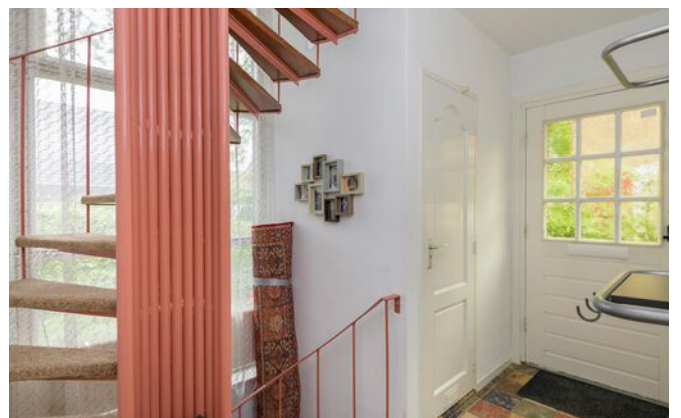
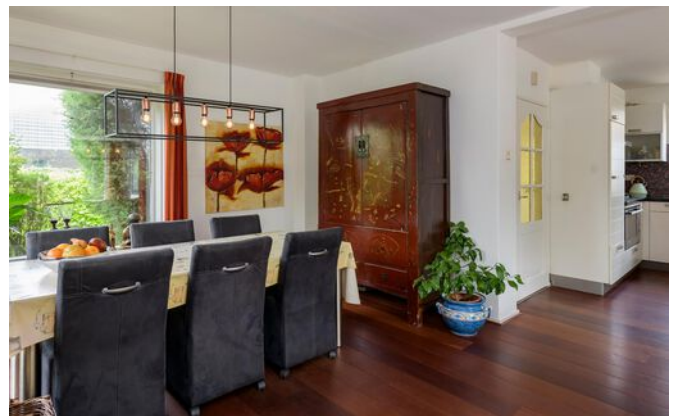


















































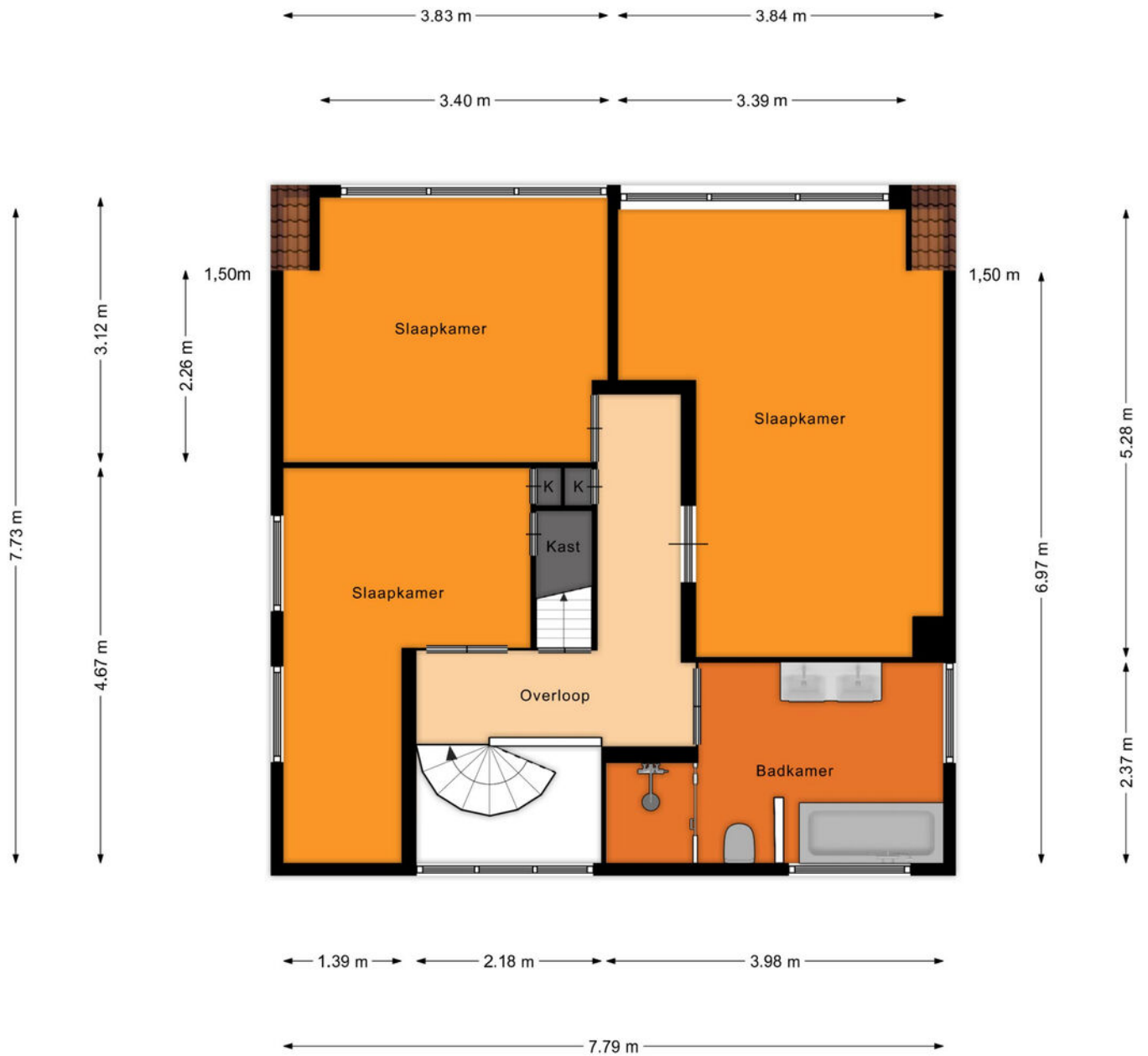
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber www.zibber.nl



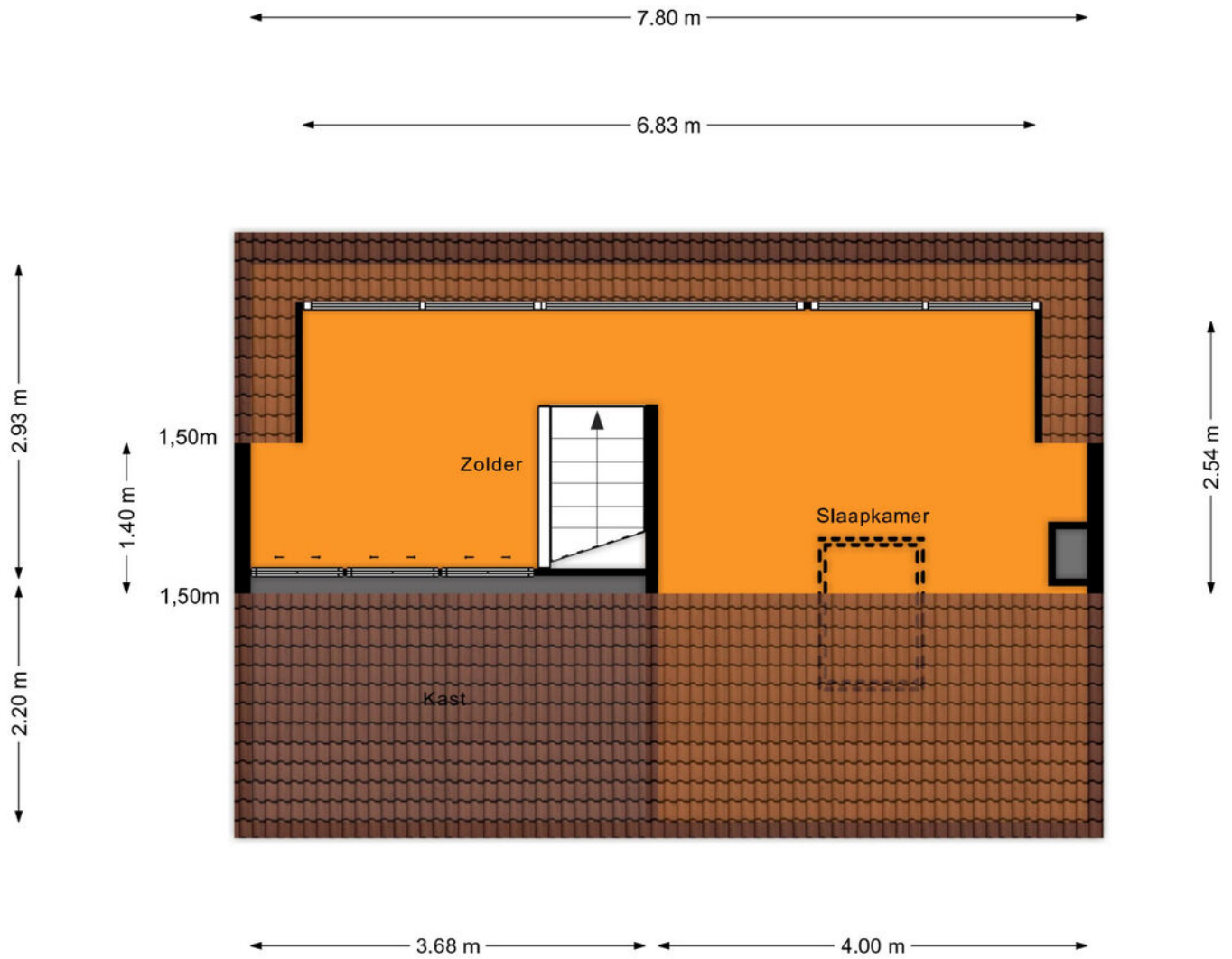
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



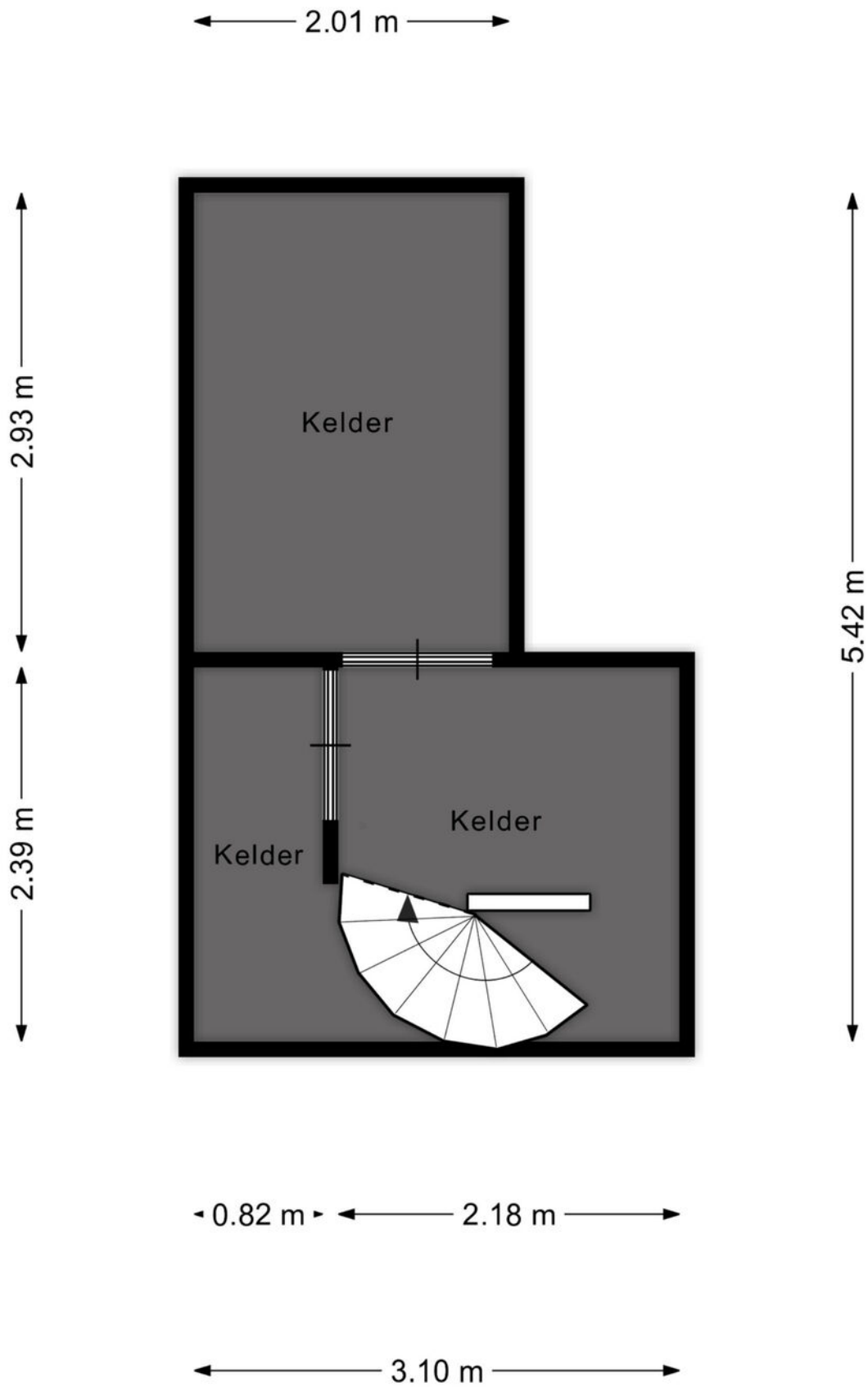
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



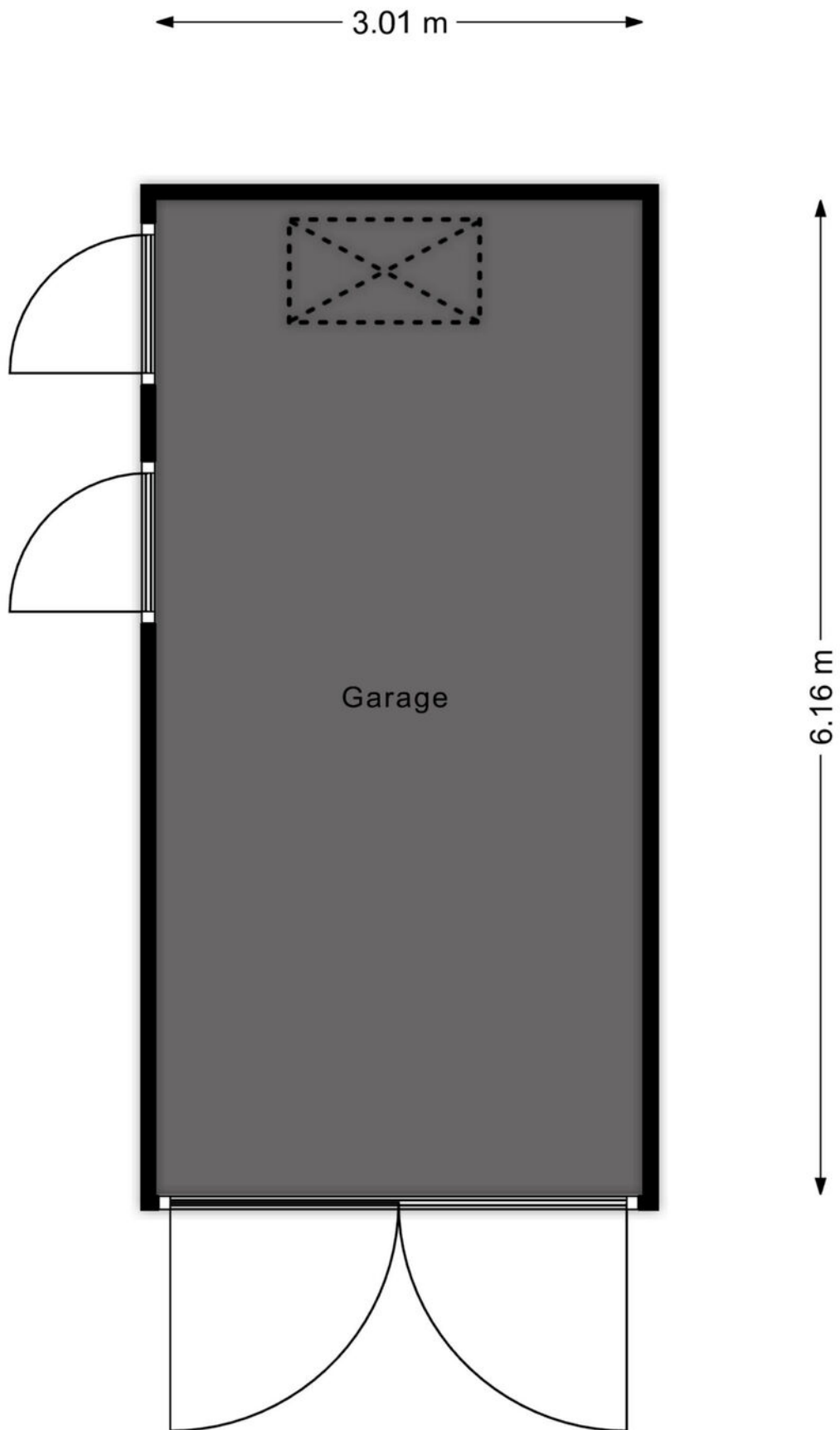
# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# PLATTEGROND



Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)



# KADASTRALE KAART

Kadastrale kaart

Uw referentie: laan van Kers 73



0 5 10 15 20 25m

12345 25	Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer	Schaal 1: 500	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Kadastrale gemeente Apeldoorn	
—	Voorlopige kadastrale grens	Sectie H	
—	Administratieve kadastrale grens	Perceel 9672	
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 27 maart 2024.  
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.



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
<b>Woning - Interieur</b>			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- Verlichting praktijk	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- kast 2e verdieping + legplanken	X		
- metalen kast praktijk + wachtkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- zeil praktijk	X		
<b>Woning - Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- koelkast		X	



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- vaatwasser	X		
- koffiezetapparaat		X	
- Waterfiltersysteem		X	
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- jacuzzi/whirlpool	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Vliegenhorren	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		



# LIJST VAN ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten			
- voorzetraam hal	X		
<b>Tuin - Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Potten gaan mee of ter overname		X	
<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Tuin - Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging		X	
Kasten/werkbank in schuur	X		
Kunststof planken in schuur		X	
<b>Tuin - Overig</b>			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- Houthok	X		

# MEEST GESTELDE VRAGEN

## 1. Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

## 2. Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen als er al over een bod onderhandeld wordt?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen. Dit zou overbieden kunnen uitlokken.

## 3. Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

## 4. Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

## 5. Mag een makelaar van de NVM tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper, op advies van zijn makelaar, besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure veranderd wordt.

## 6. Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

## 7. Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

## 8. Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken (prijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken), dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst.

Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde.



## MEEST GESTELDE VRAGEN

Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

Voorbeelden van ontbindende voorwaarden zijn:

- Financieringsvoorbehoud;
- Negatieve uitkomst van een bouwkundige keuring;
- Het niet verkrijgen van Nationale Hypotheekgarantie;
- Het niet definitief verkopen van de eigen woning.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende. Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u als koper alsnog afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij de ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

### **9. Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?**

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgaaf van redenen de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

### **10. Welke kosten vallen onder de 'kosten koper'?**

Onder 'kosten koper' vallen de overdrachtsbelasting, de notariskosten voor het opmaken van de leveringsakte en de kosten voor het inschrijven ervan in het Kadaster. Daarnaast

kunnen er notariskosten zijn voor het opmaken en inschrijven van de hypotheekakte.

Indien de koper een aankoopmakelaar heeft ingeschakeld, dan komt de courtage voor deze aankoopmakelaar voor rekening van de koper. Deze worden over het algemeen verrekend via de eindafrekening die de notaris opmaakt. De kosten van de verkopende makelaar zijn voor rekening van de verkoper.

### **11. Hoe wordt het aantal vierkante meters van een woning bepaald?**

NVM-makelaars zijn verplicht het aantal vierkante meters van een woning te meten volgens een branchebreed afgesproken meetinstructie. Deze instructie beschrijft precies wat er wel of niet wordt meegerekend als gebruiksoppervlakte van een woning of appartement. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar vier ruimten:

- a) Woonruimte, zoals woon- en slaapkamers, wc, gang en meterkast.
- b) Overige inpandige ruimte, zoals aangebouwde garage en zolder met vlizotrap.
- c) Gebouwgebonden buitenruimte, zoals balkon en loggia.
- d) Externe bergruimte, zoals losstaande schuur en losstaande garage.



### Driessen Woningmakelaars: jouw makelaar op de Veluwe!

Wij bieden al meer dan 12,5 jaar top kwaliteit service voor iedereen.

Je staat op het punt om een woning te verkopen of kopen. Een spannend moment en iets wat je niet vaak doet in je leven. Het is een moment waarop je gaat dromen over een nieuw (t)huis. Maar het draait ook om praktische vragen over je nieuwe woonomgeving, jouw woonwensen en de waarde van de woning.

Je verdient op dat moment het beste advies van een deskundige makelaar. Begeleiding van een makelaar die zich verdiept in je persoonlijke wensen. Een makelaar die je helpt bij het maken van de juiste keuzes. In dit geval staat team Driessen Woningmakelaars voor je klaar! Persoonlijke aandacht staat voorop en daar zijn wij trots op.

Driessen Woningmakelaars kent de huizenmarkt in Apeldoorn en omgeving van binnen en van buiten. Wij regelen alles bij de verkoop van een huis. Van de presentatie van je woning tot de overdracht bij de notaris. Wij zijn een enthousiast team en ons kantoor zit gevestigd aan de Dorpstraat in Beekbergen van waaruit wij perfect de gemeente Apeldoorn kunnen bedienen. Wij zijn onder andere actief op het gebied van aan- en verkoop in Apeldoorn, Beekbergen, Lieren, Loenen, Klarenbeek, Ugchelen en Hoenderloo.

Driessen Woningmakelaars staat voor kwaliteit én is lid van de NVM en van Qualis!

 **Driessen**  
**Woningmakelaars**

*Huis op de Veluwe*

**André**

06-51210668

**Mireille**

06-53171179

