

Ruysdaellaan 4
Apeldoorn



van laarhoven
makelaardij

Vraagprijs € 750.000 K.K.



info@vlmakelaardij.nl
055-3034025
vlmakelaardij.nl

● Kenmerken

Woonoppervlakte	157m²
Perceeloppervlakte	416m²
Inhoud	613m³
Tuinligging	Zuidwesten
Aantal kamers	5
Aantal slaapkamers	4
Bouwjaar	2004
Energielabel	A
Isolatie	volledig geïsoleerd, HR glas



Vraagprijs € 750.000 K.K.





● Omschrijving

Royaal, energiezuinig (label A) en vrijstaand woonhuis (circa 157m² woonoppervlakte) voorzien van zeer ruime garage (liefst 8,5 meter lang!) en een gezellige en zonnige tuin rondom de woning (circa 416m² perceeloppervlakte). De oprit biedt met gemak ruimte voor 2 auto's of een camper/ caravan op eigen terrein. De woning is volledig geïsoleerd en beschikt over 16 zonnepanelen in eigendom (360 Wp per paneel uit 2021, goed voor circa 5300 kWh in 2023). De woning is gelegen in een rustige woonomgeving. In de straat en directe omgeving een fijne mix tussen karakteristieke woningen en nieuwbouw. De locatie is op prettige afstand gelegen van diverse voorzieningen. Met 10 minuten fietsen sta je in de bossen (Orderbos) of in het centrum van Apeldoorn. Met circa 5 minuten zit je op de snelweg A1. Kortom, een fijne centrale locatie.

Kom de rust op deze locatie voelen en ervaar tevens de royale mogelijkheden van de woning en garage!

INDELING

Begane grond: ruime entree/hal met toegang tot de meterkast, modern zwevend toilet met fontein. Toegang tot de royale en ook zeer lichte woonkamer. Bij binnenkomst ervaar je direct een zeer royale ruimte met veel mogelijkheden. De fraaie parketvloer en vele raampartijen zorgen voor een fijne, lichte en warme uitstraling. De ruimte beneden is heerlijk royaal met circa 6 meter breedte en bijna 10 meter diepte. De erker aan de zijkant van de woning zorgt voor een mooie plek om uitgebreid te dineren. Aan de achterzijde kan door middel van openslaande deuren de achtertuin bereikt worden. De keuken bevindt zich aan de achterzijde van de woning en is geplaatst in 2 rechte opstellingen. Het betreft een moderne nette keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur. De naastgelegen bijkeuken is een ideale ruimte voor een extra koelkast/vriezer en doorloop naar de zeer ruime garage. De garage is circa 8,5 meter lang, circa 3,3 meter breed en circa 2,5 meter hoog. Deze ruimte biedt heel veel mogelijkheden. De garage is voorzien van een elektrische deur.

De tuin rondom de woning is zonnig en verzorgd aangelegd. Diverse mogelijkheden om zitjes te creëren in zon of schaduw. Grotendeels is de tuin gelegen op het zuidwesten.

Eerste verdieping: ruime overloop met toegang tot 3 slaapkamers en de badkamer. De slaapkamers zijn ruim van formaat, 2 aan de voorzijde en 1 aan de achterzijde. De badkamer is aan de achterzijde gelegen en ruim van formaat. De badkamer is modern en neutraal ingericht. Er is een ruime en dubbele inloopdouche, dubbele wastafel en een modern zwevend toilet.

Tweede verdieping: zeer ruime zolderetage met mogelijkheden om hier volwaardige slaapkamer(s) te creëren. Tevens bevinden zich hier de wasmachine en/of droger aansluiting en de C.V.-ketel opstelling.

● Vervolg

BIJZONDERHEDEN

- Zeer royaal & vrijstaand woonhuis;
- Zonnig, privacy waardig en ruim perceel;
- Volledig geïsoleerd;
- 16 zonnepanelen in eigendom;
- Extra lange garage van 8,5 meter;
- Oprit voor 2 auto's;
- Gelegen in rustige woonomgeving.

Energie label A, geldig tot en met 23-07-2034.

Aanvaarding in overleg.

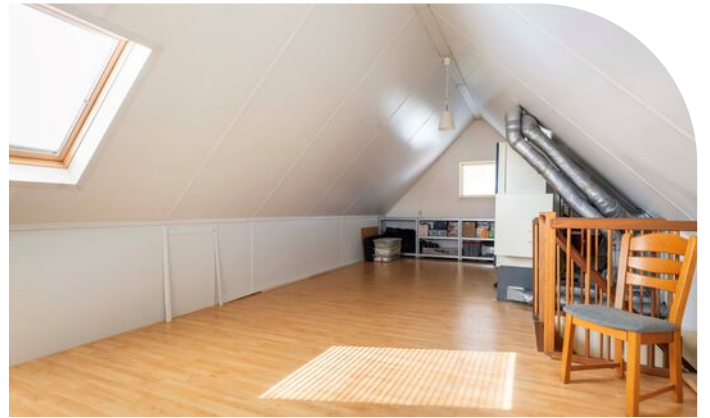
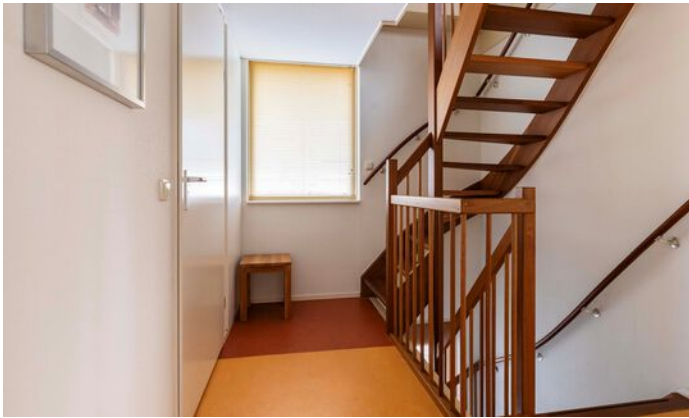










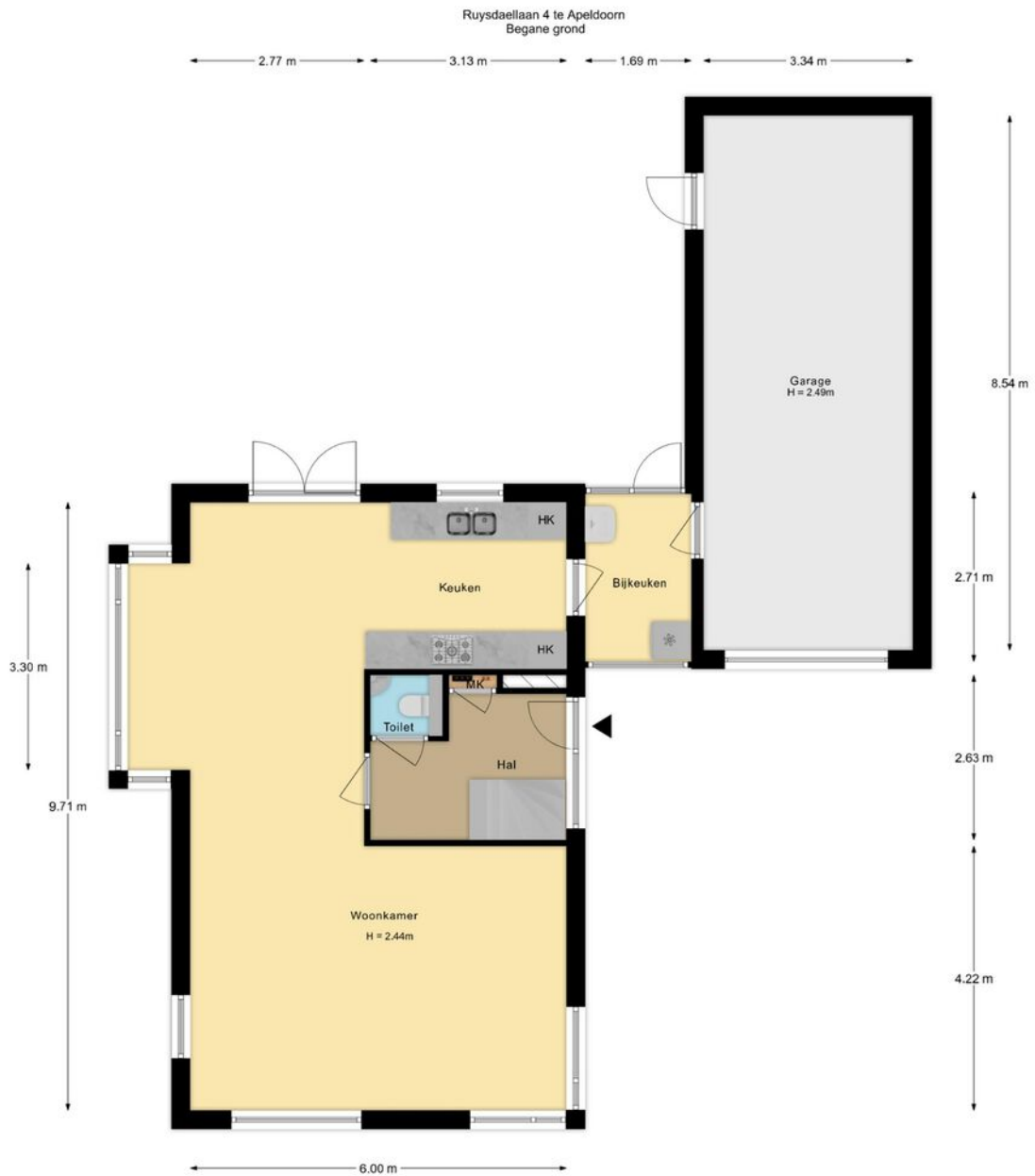






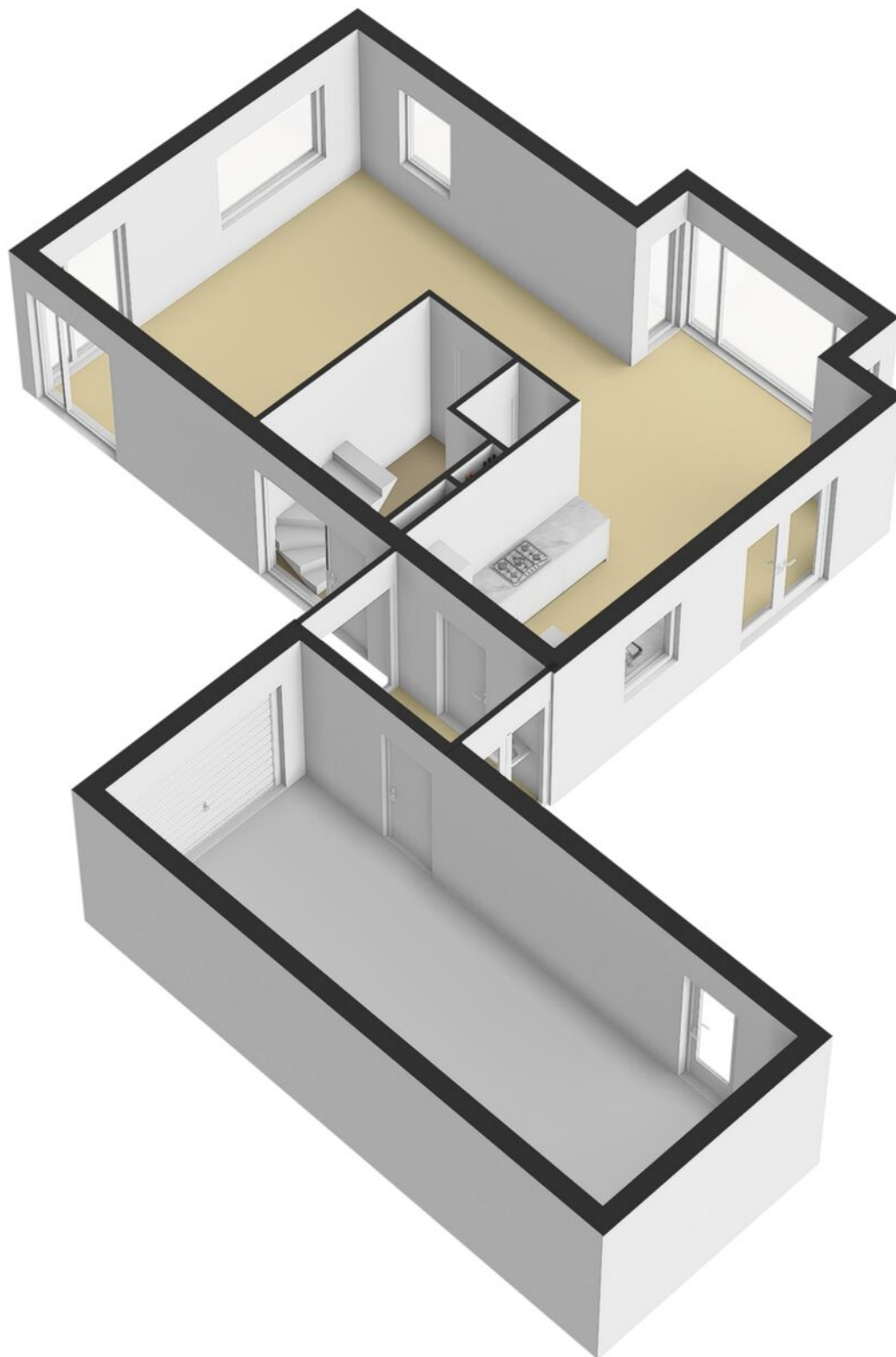


● Begane grond 2D



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

● Begane grond 3D

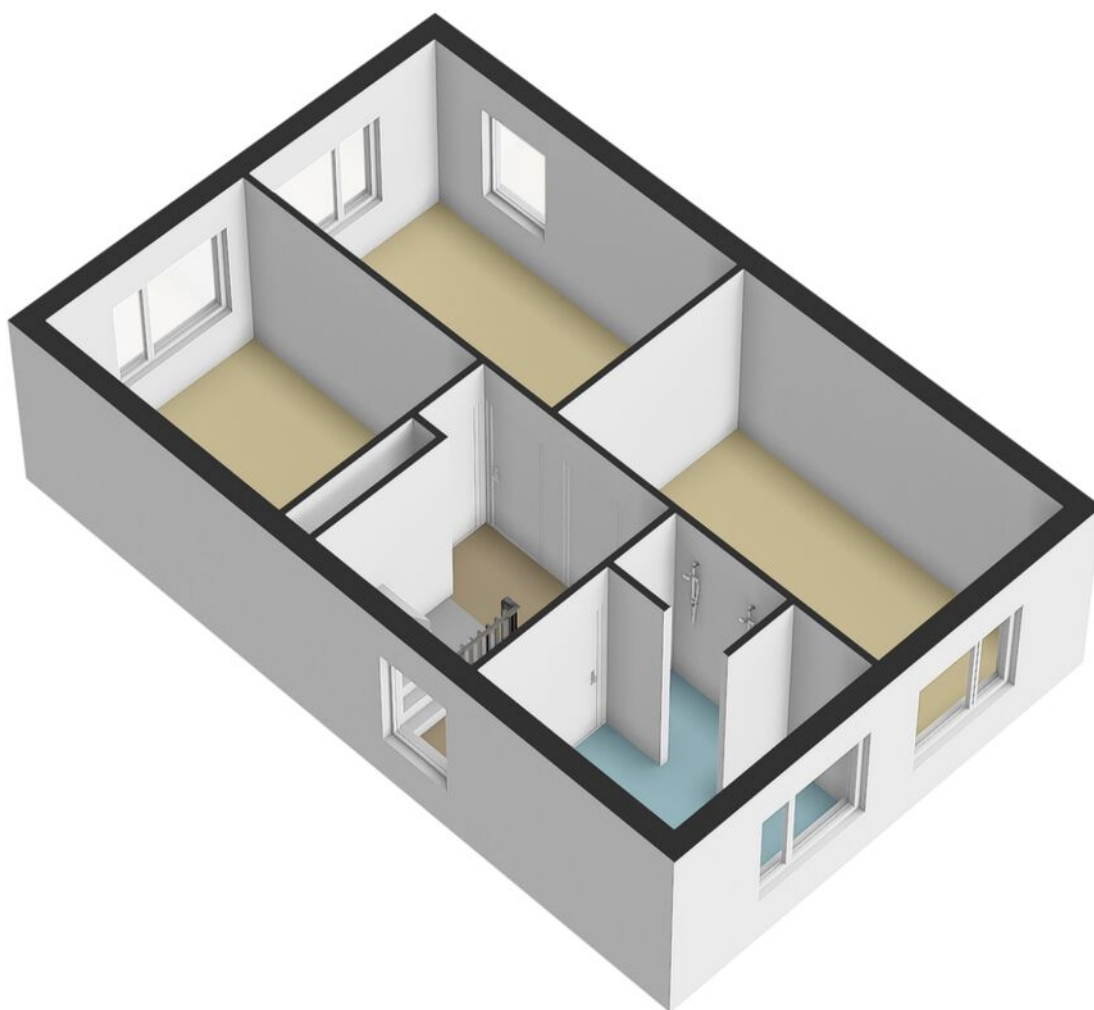


● Eerste verdieping 2D



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

● Eerste verdieping 3D

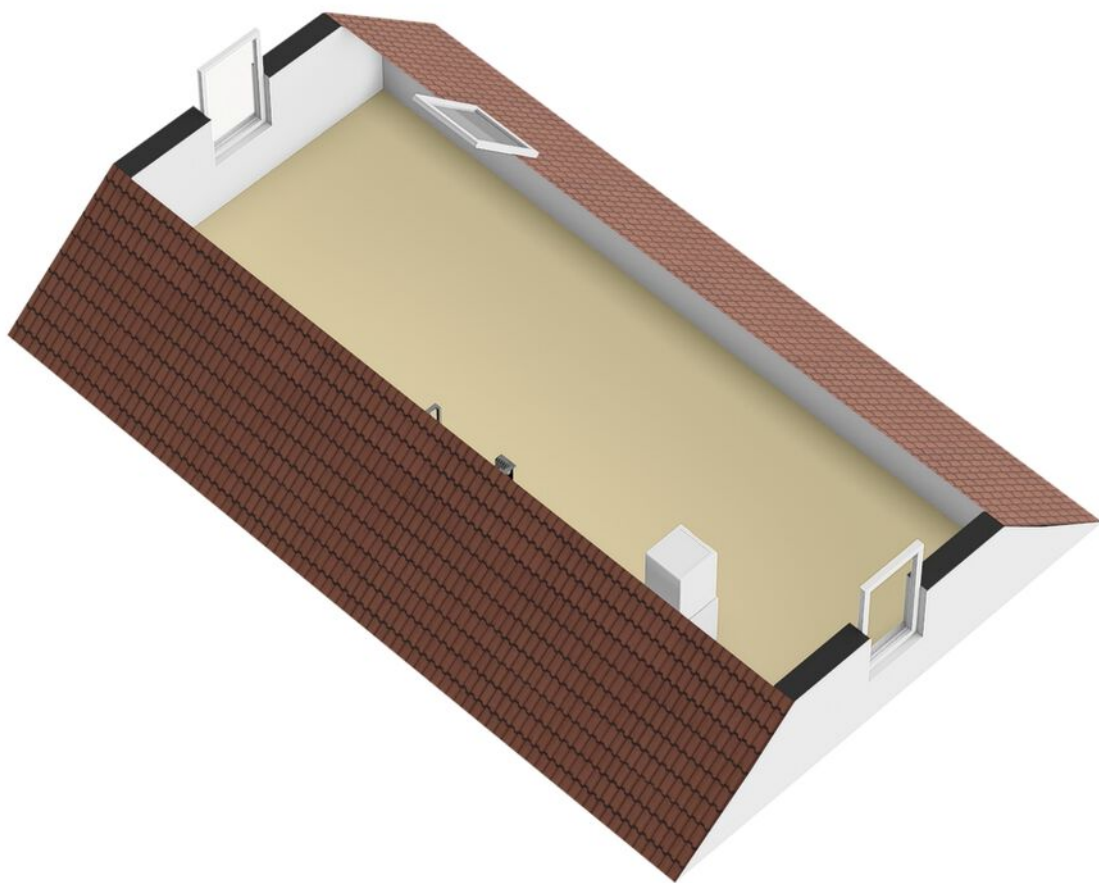


● Tweede verdieping 2D



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

● Tweede verdieping 3D




Kadastrale kaart

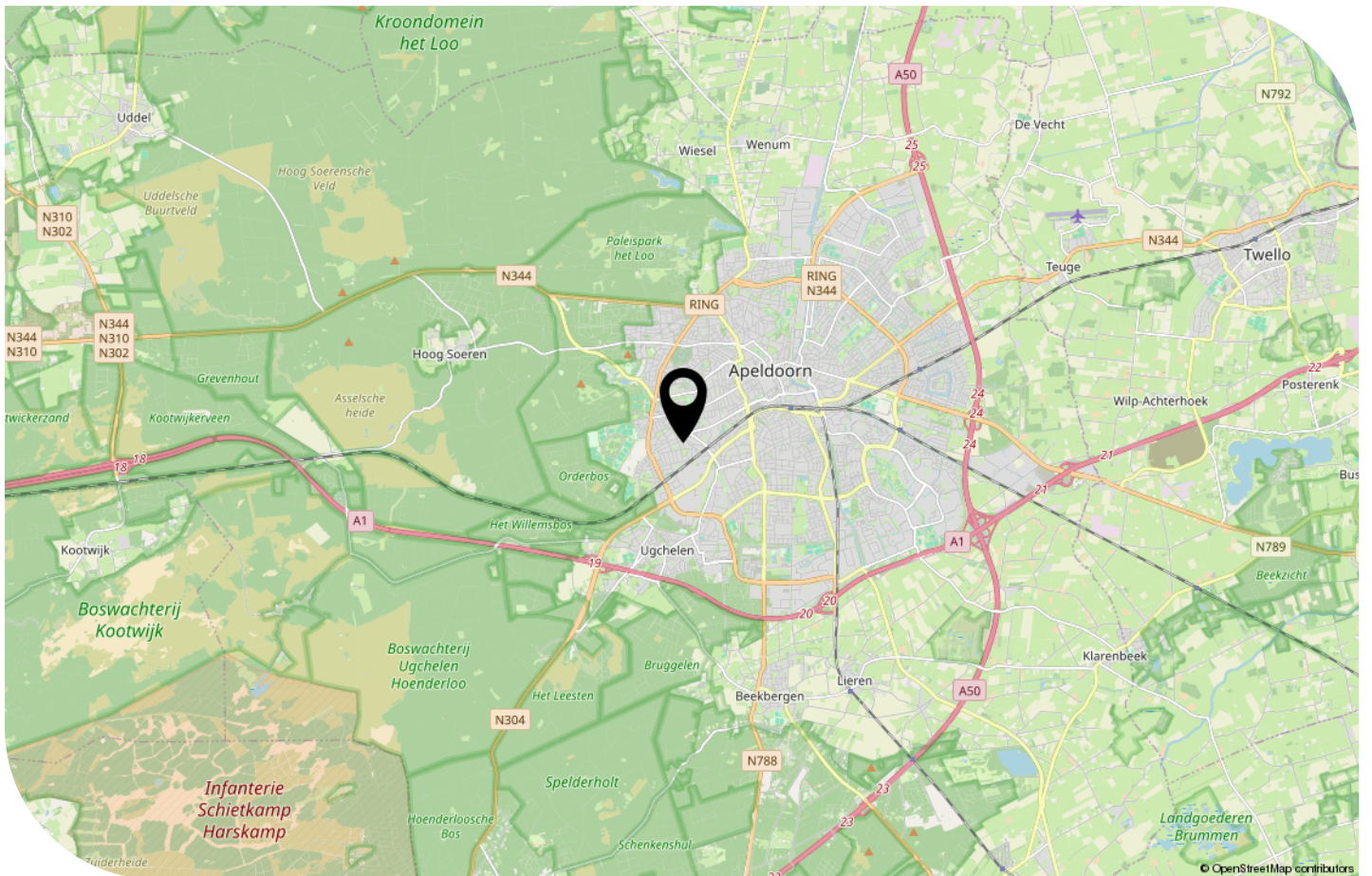
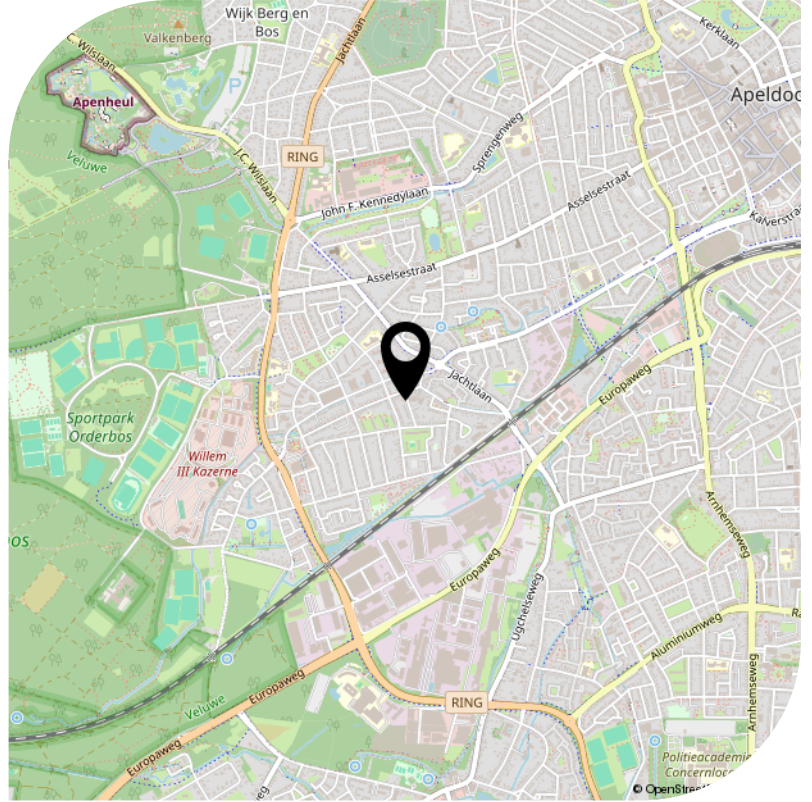
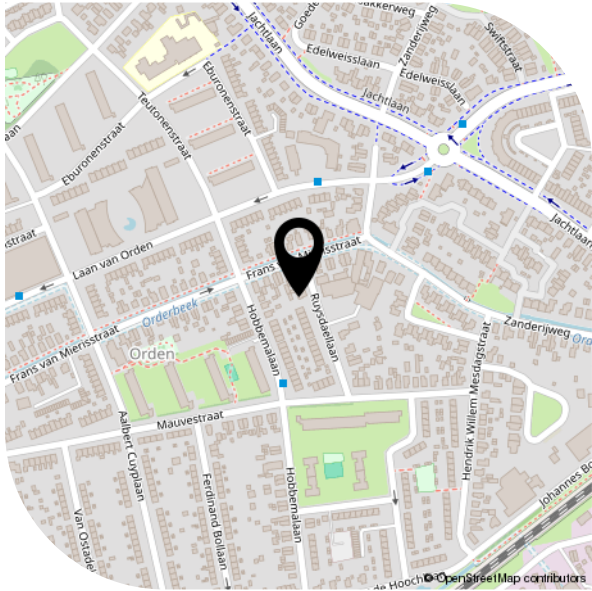
Kadastrale kaart

Uw referentie: VLM



<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p> <p>Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 4 juni 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Apeldoorn</p> <p>Sectie V</p> <p>Perceel 4664</p> <p>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 databankenrecht.</p>	
---	---	---

● Locatie op de kaart



Energielabel A

Energielabel woningen

Registratienummer
467943011

Datum registratie
31-07-2024

Geldig tot
23-07-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

1 Gevels	■ ■ ■ + ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	■ +/- + ++
4 Vloeren	■ +/- + ++
5 Ramen	■ ■ ■ + ++
6 Buitendeuren	■ +/- + ++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5068 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare
energie



23,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Ruysdaellaan 4
7312MH Apeldoorn
BAG-ID: 0200010000179912

Detailaanduiding

Bouwjaar 2004
Compactheid 2,23
Vloeroppervlakte 153m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam R. Haak **Examnummer** 8185.4745.1044

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer SKGIKOB 013038 **KvK-nummer** 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

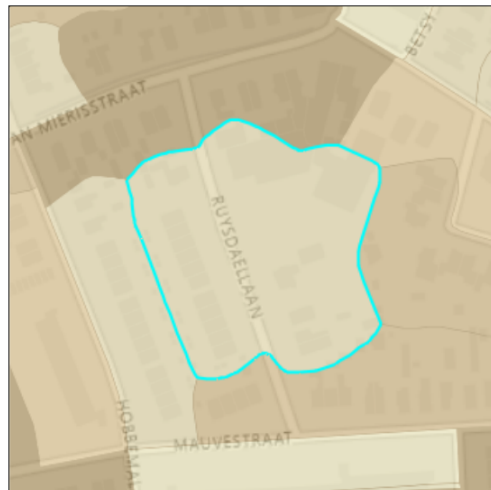
Kadastrale kaart



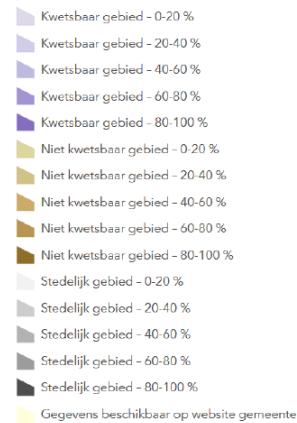
Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 7312MH

Aanmaakdatum/ -tijd: 23-08-2024 14:25:55



Percentage BAG panden gebouwd
voor 1970.



Dit postcodegebied (7312MH) bevat 42 panden (BAG). Van deze panden is 31% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

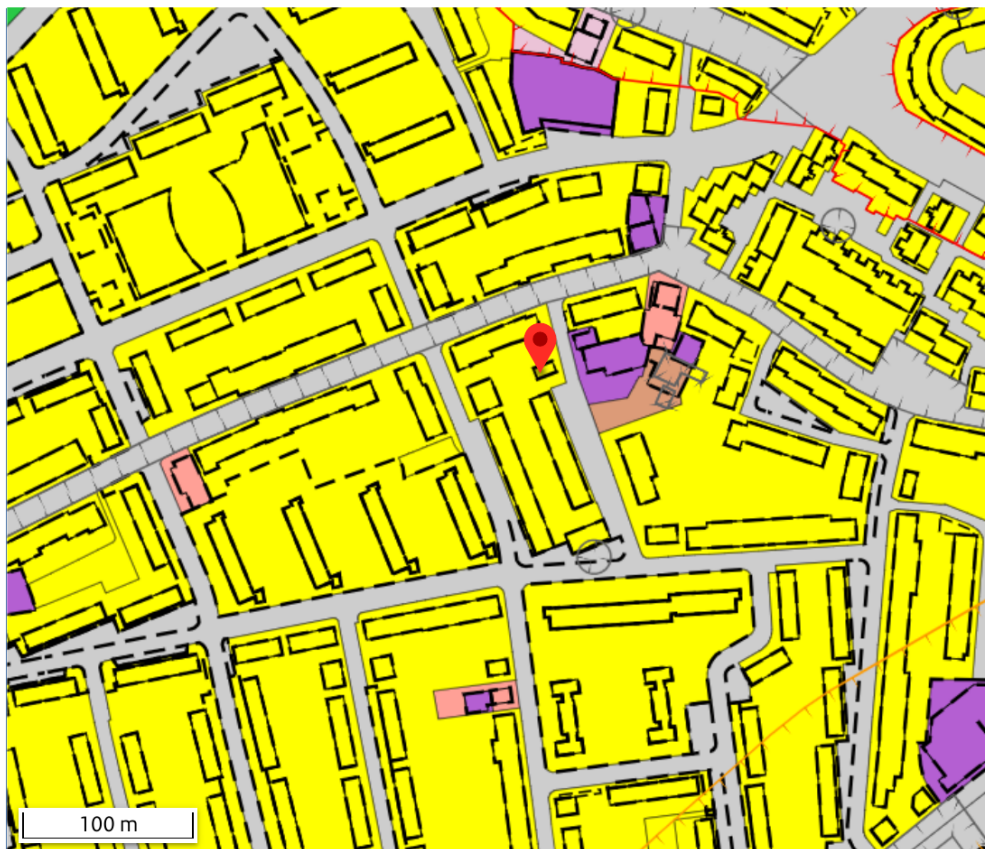
Panden gebouwd voor 1970 kennen meermaals houten funderingspalen. Deze kunnen kwetsbaar zijn, met name in gebied met een beperkte draagkracht van de bodem. Dat is in dit gebied echter niet aan de orde. Specifieke aandacht voor funderingsproblematiek is derhalve niet direct nodig, tenzij er concrete aanwijzingen zijn (zie tabblad inleiding)

Disclaimer: de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (www.rvo.nl) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek (www.kcaf.nl) de Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden. Deze kaart geeft op postcodeniveau het aantal panden weer met een bouwjaar van vóór 1970, in combinatie met de bodemgesteldheid van desbetreffend gebied. Houten paalfunderingen werden met name gebruikt in de bouw vóór 1970. Deze houten paalfunderingen kunnen in de loop der tijd schade oplopen, met name in gebieden met een minder draagkrachtige bodem. Met de kaart wordt inzichtelijk waar aandacht voor eventuele problematiek met houten funderingspalen op zijn plaats kan zijn. De funderingsviewer doet geen uitspraken over de aard noch de staat van funderingen in specifieke gebieden noch van specifieke panden. De kaart biedt een eerste inzicht in waar funderingsproblemen mogelijk kunnen (op)spelen en draagt zo bij aan de bewustwording rond deze problematiek of nader onderzoek daar naar.

Kadastrale kaart

Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	Brink en Orden	Datum afdruk:	23-08-2024
Type plan	bestemmingsplan	Eigenaar	gemeente Apeldoorn
Status	onherroepelijk (vastgesteld 2015-06-18)	Uitgebreide status	vastgesteld (plan); geheel onherroepelijk in werking (dossier)
Identificatie	NL.IMRO.0200.bp1148-vas1	IMRO Versie	IMRO2012
Besluitnr.	46-2015	Ondergrond	grootschalige basiskaart (GBK) (2014-10-16)



Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is.

Let op, na de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024, is de informatie op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> niet volledig en mogelijk verouderd. Maak gebruik van het Omgevingsloket voor een volledig beeld van de geldende regels.

Het Kadaster en Geonovum zijn niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

Kadastrale kaart



Rijkswaterstaat
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

Rapport Bodemloket

Datum: 23-8-2024



Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

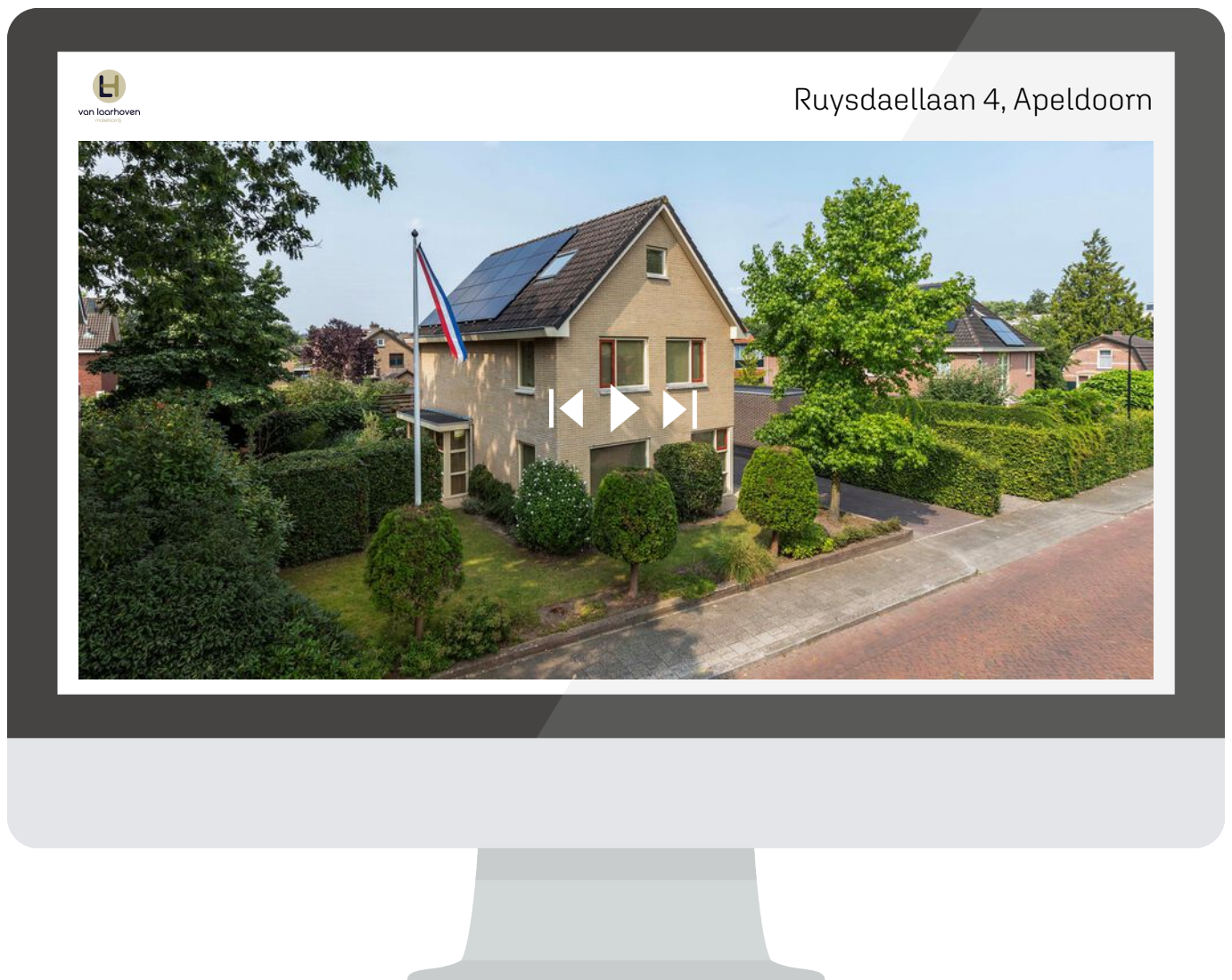
- Gegevens aanwezig, status onbekend
- Saneringsactiviteit
- Voldoende onderzoek/gesaneerd
- Onderzoek uitvoeren
- Historie bekend

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg
Besluit Bodemkwaliteit

● Bekijk deze woning online!

ruysdaellaan4.nl



ruysdaellaan4.nl

Voor informatie & documentatie!



Interesse?

Neem contact
met ons op!

Nieuwstraat 105
7311 BR Apeldoorn
info@vlmakelaardij.nl
055-3034025
vlmakelaardij.nl



van laarhoven
makelaardij