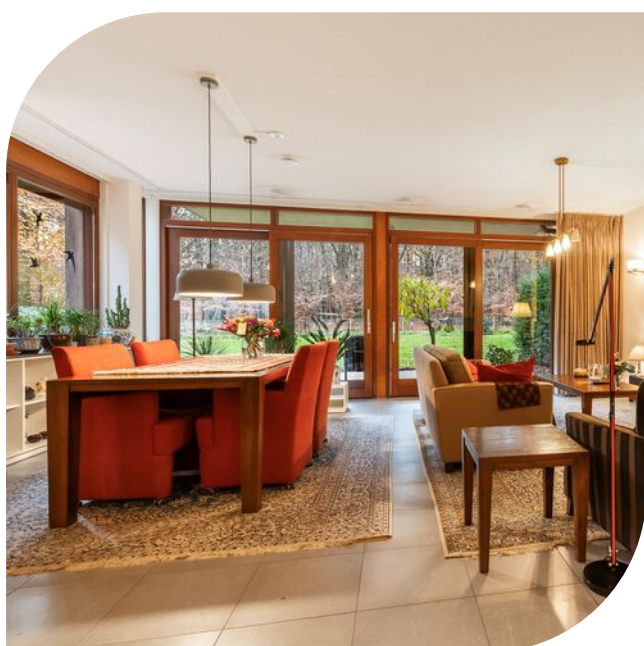


● Badhuislaan 81
Laag-Soeren



van laarhoven
makelaardij

Vraagprijs € 675.000 K.K.



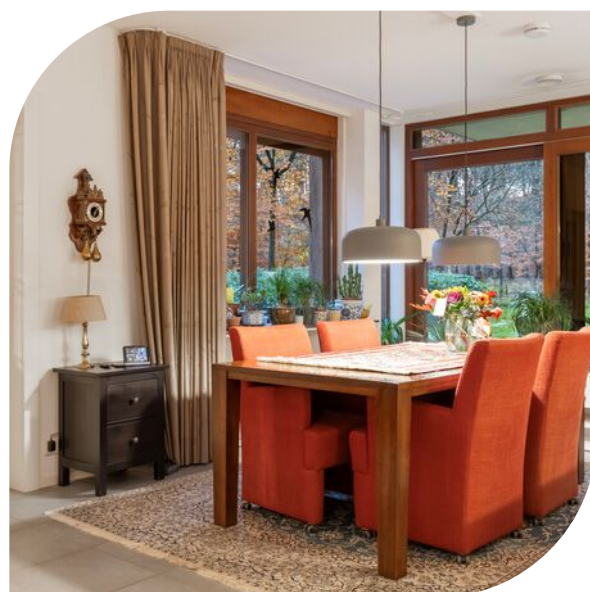
info@vlmakelaardij.nl
055-3034025
vlmakelaardij.nl

● Kenmerken

Woonoppervlakte	120 m²
Inhoud	461 m³
Aantal kamers	3
Aantal slaapkamers	2
Bouwjaar	2009
Energielabel	A
Isolatie	volledig geïsoleerd & HR++ beglazing



Vraagprijs € 675.000 K.K.





● Omschrijving

Royaal en comfortabel 3-kamer appartement te midden van de natuur en rust aan de Badhuislaan 81 te Laag-Soeren. Het appartement is uniek gelegen op het prachtige en monumentale "Landgoed Laag-Soeren", direct grenzend aan Nationaal Park Veluwezoom. Het appartement is uitstekend onderhouden, comfortabel qua woongemak en fraai op de hoek gelegen met een werkelijk prachtig uitzicht. Het levert prachtige momenten op waarbij het wild bij zonsopkomst en ondergang over het terrein voorbij komt. Op Landgoed Laag-Soeren is het genieten van de rust en natuur in een comfortabele en veilige omgeving met daarbij de luxe van een wellness. Zo kunnen bewoners van het landgoed gebruik maken van een verwarmd binnenzwembad, fitnessstudio en Finse sauna. Daarbij kan er genoten worden van heerlijke diners in het restaurant en kan er ontspannen worden in de lounge.

Het appartementencomplex van dit appartement is in 2008 geheel nieuw op het landgoed gebouwd. Er is een beveiligde en afgesloten parkeergarage onder het complex. Dit appartement beschikt over een eigen privé parkeerplaats en ruime berging. Deze parkeergarage is per lift en trap te bereiken. De hoofdentree bevindt zich op de begane grond aan de zijkant van het gebouw, deze is voorzien van een intercom met videofoonsysteem. Brievenbussen, lift en trappenhuis maken de entree compleet.

Het appartement bevindt zich op de begane grond aan de achterzijde en is geheel voorzien van tegelvloer met vloerverwarming en beschikt over een moderne open keuken in hoekopstelling [voorzien van diverse inbouwapparatuur], moderne en ruime badkamer en 2 ruime slaapkamers van goed formaat [waarvan 1 is voorzien van een inloopkast].

INDELING:

Royale hal/entree met garderobe ruimte, moderne meterkast, inpandige berging met C.V.-ketel, warmte terugwin-unit en aansluitingen voor wasapparatuur. Separaat en ruim modern zwevend toilet met fontein.

De royale woonkamer biedt een ruime zit- en eethoek en geeft een werkelijk prachtig uitzicht op de bosachtige omgeving. De vele raampartijen geven voldoende lichtinval en zorgen voor het weidse uitzicht naar buiten toe. Via de dubbele schuifpui is de buitenruimte/terras bereikbaar.

De moderne open keuken bevindt zich tussen de entree en de woonkamer in. Reeds geplaatst in hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder vaatwasser, koelkast, vriezer, oven, inductiekookplaat en afzuigkap.

2 ruime slaapkamers bieden beiden toegang tot de inpandige badkamer, voorzien van inloopdouche, toilet, bidet en dubbele wastafel.

Tot slot: het gehele appartement is voorzien van vloerverwarming!

● Vervolg

FACILITEITEN LANDGOED

Landgoed Laag Soeren bevindt zich op een prachtige en unieke locatie. Sportievelingen, kunst- en cultuurliefhebbers en mensen die van rust en natuur houden kunnen hier optimaal genieten. Gecombineerd met een fraai stukje wellness op het Landgoed. U kunt onbeperkt gebruik maken van heerlijke wellness-faciliteiten, denk hierbij aan het verwarmde binnenzwembad, de fitnessstudio en de Finse sauna. De lounge biedt een ontspannen ruimte om een heerlijk glas wijn of goede kop koffie of thee te drinken. In de zomer kunt u het terras op met uitzicht op de prachtige tuin en in de winter kunt u gezellig bij de open haard zitten. Er is een eigen restaurant, gastenkamer voor logees en een bibliotheek. Heeft u geen zin of tijd om te koken, dan kan de professionele kok u voorzien van een heerlijke maaltijd, in overleg kan het diner eventueel ook in uw appartement worden gebracht. De kok wordt uit de servicekosten betaald. Bij het Koetshuis vindt u de groenkas van het Landgoed waar u bloemen en planten kunt kweken. De kas is toegankelijk voor alle bewoners van het Landgoed.

BIJZONDERHEDEN:

- Zeer royaal begane grond appartement;
- Zelfstandig wonen met uitstekende faciliteiten bij de hand;
- Prachtige bosrijke omgeving en landschap;
- EIGEN parkeerplaats in de ondergrondse parkeergarage;
- Professionele kok met sfeervol restaurant;
- Lounge voor lezingen, concerten en kunst;
- Gastvrije en hulpvaardige huismeester;

Servicekosten € 534 per maand (appartementenrecht, parkeerplaats, berging en incl. onderhoud van het landgoed en gebruik van gezamenlijke voorzieningen). Voor 2025 is dit begroot op € 615 per maand.

Energie label A, geldig tot en met 06-12-2034.

Aanvaarding in overleg, kan snel.





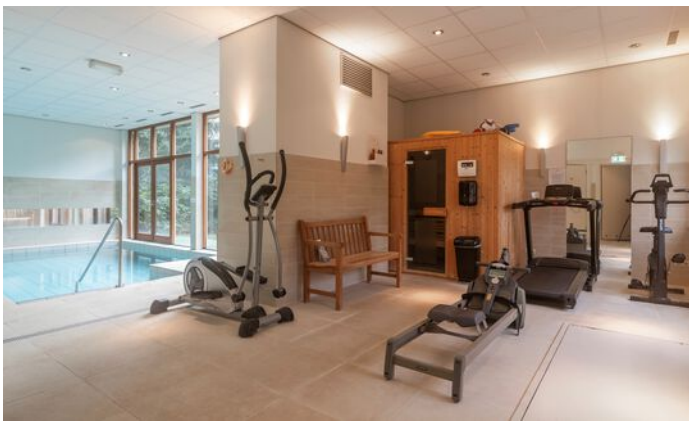


















● Plattegrond appartement 2D

Badhuislaan 81 Laag-Soeren
Appartement



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

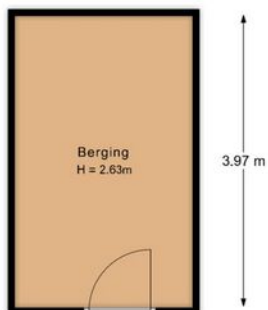
● Plattegrond appartement 3D



● Plattegrond berging 2D

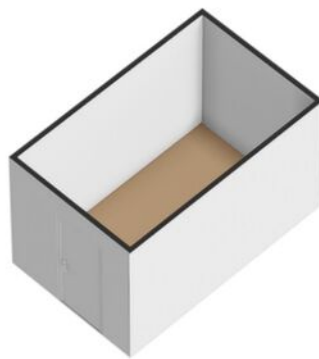
Badhuislaan 81 Laag-Soeren
Berging

← 2.44 m →



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

- Plattegrond berging 3D





VASTGOED PROMOTIE

MEETRAPPORT

Adres: Badhuislaan 81

Plaats: Laag-Soeren

Datum: 26-11-2024

Type inmeting: Appartement

Taina Souza

www.tmvastgoedpromotie.nl

+31 6 48554551

info@tmvastgoedpromotie.nl

Informatie bij het rapport

TM Vastgoed Promotie heeft een Branchebreed meetrapport samengesteld, waarin de gebruiksoppervlaktes gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten zijn aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen 2018' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen 2018'.

Bruto inhoud

TM Vastgoed Promotie hanteert conform de Meetinstructie 2018 standaardmaten voor de dikte van de verdiepingsvloeren, van de begane-grondvloer, van de dakconstructie en van de woningscheidende wanden voor de situaties waarin deze dikte niet eenvoudig te meten is. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm. In afwijking van het voorafgaande wordt voor de begane grond vloer en/of keldervloer (indien het de onderste woonlaag betreft) een aanname van 40cm gedaan. NEN 2580 kent deze aannames omtrent de dikte van vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren niet.

Externe bergingen en gebouw gebonden buitenruimte worden niet opgeteld bij de bruto inhoud van de woning.

- Gebruiksoppervlakte wonen;
- Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte;
- Gebouwgebonden buitenruimte; en
- Externe bergruimte.

De oppervlakte met een netto hoogte van minder dan 1,50 m wordt conform NEN 2580 niet tot gebruiksoppervlakte gerekend. De oppervlakte onder een trap worden evenals dragende en nietdragende binnenwanden wel meegerekend om tot het gebruiksoppervlak te komen. Tevens worden de volgende elementen niet tot de gebruiksoppervlakte gerekend:

- De oppervlakte van een trapgat, een vide of een combinatie van beiden indien deze 4,0 m² of groter is;
- De oppervlakte van een leidingschacht, inspringend bouwdeel of van een vrijstaande bouwconstructie, indien deze 0,50 m² of groter is;
- Nissen kleiner dan 0,5 m²;
- De oppervlakte van een liftschacht

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien één van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Informatie bij het rapport

Ingevolge de Meetinstructie 2018 is een buitenruimte gebouwgebonden indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Bijvoorbeeld een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebouwgebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebouwgebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebouwgebonden buitenruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebouwgebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingsconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Vorbehouden & aannames

- Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/ C1:2008.
- Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat. Bij gebouwen kleiner dan 200 m² BVO geldt: Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².
- Omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt het gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Tevens worden er vaste aannames gedaan omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer. Deze wordt aangenomen als 40cm.

Meetcertificat

Dit rapport is opgesteld door TM Vastgoed Promotie in opdracht van

Opdrachtgever: Van Laarhoven

Adres: Badhuislaan 81

Plaats: Laag-Soeren

Datum: 26-11-2024

Type inmeting: Appartement

De Meetinstructie Gebruiksoppervlakte woningen beschrijft hoe het meten van een woning moet plaatsvinden. De beschrijving in de meetinstructie is daarmee belangrijk voor het toepassen en lezen van deze meetstaat.

	GOW gebruiksoppervlakte wonen	GOOIR overige in pandige ruimte	GOGBR gebouwgebonden buitenruimte	GOEB externe bergruimte	
Appartement	120.3	0	0	0	m²
Berging	0	0	0	9.6	m²
TOTAAL	120.3	0	0	9.6	m²
Bruto Inhoud	461	0	0	0	m³

Appartement

Badhuislaan 81 Laag-Soeren
Appartement

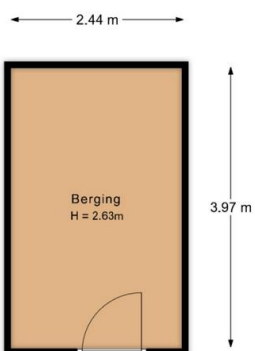


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Gebruiksoppervlakte Wonen	120.3 m²
Overige inpandige ruimte	0 m²
Gebouwegebonden buitenruimte	0 m²
Externe bergruimte	0 m²

Berging

Badhuislaan 81 Laag-Soeren
Berging



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

Gebruiksoppervlakte Wonen	0 m²
Overige inpandige ruimte	0 m²
Gebouwgebonden buitenruimte	0 m²
Externe bergruimte	9.6 m²

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
232819312

Datum registratie
06-12-2024

Geldig tot
06-12-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

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

Installaties

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

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

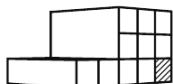
Adres
Badhuislaan 81
6957DS Laag-Soeren
BAG-ID: 0275010000001510

Detailaanduiding

Bouwjaar 2009
Compactheid 1,56
Vloeroppervlakte 117m²

Woningtype

Hoekwoning onderste bouwlaag



Opnamedetails

Naam R. Haak Examennummer 8185.4745.1044

Certificaathouder
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer SKGIKOB 013038 KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling
SKGIKOB

Soort opname
Basisopname

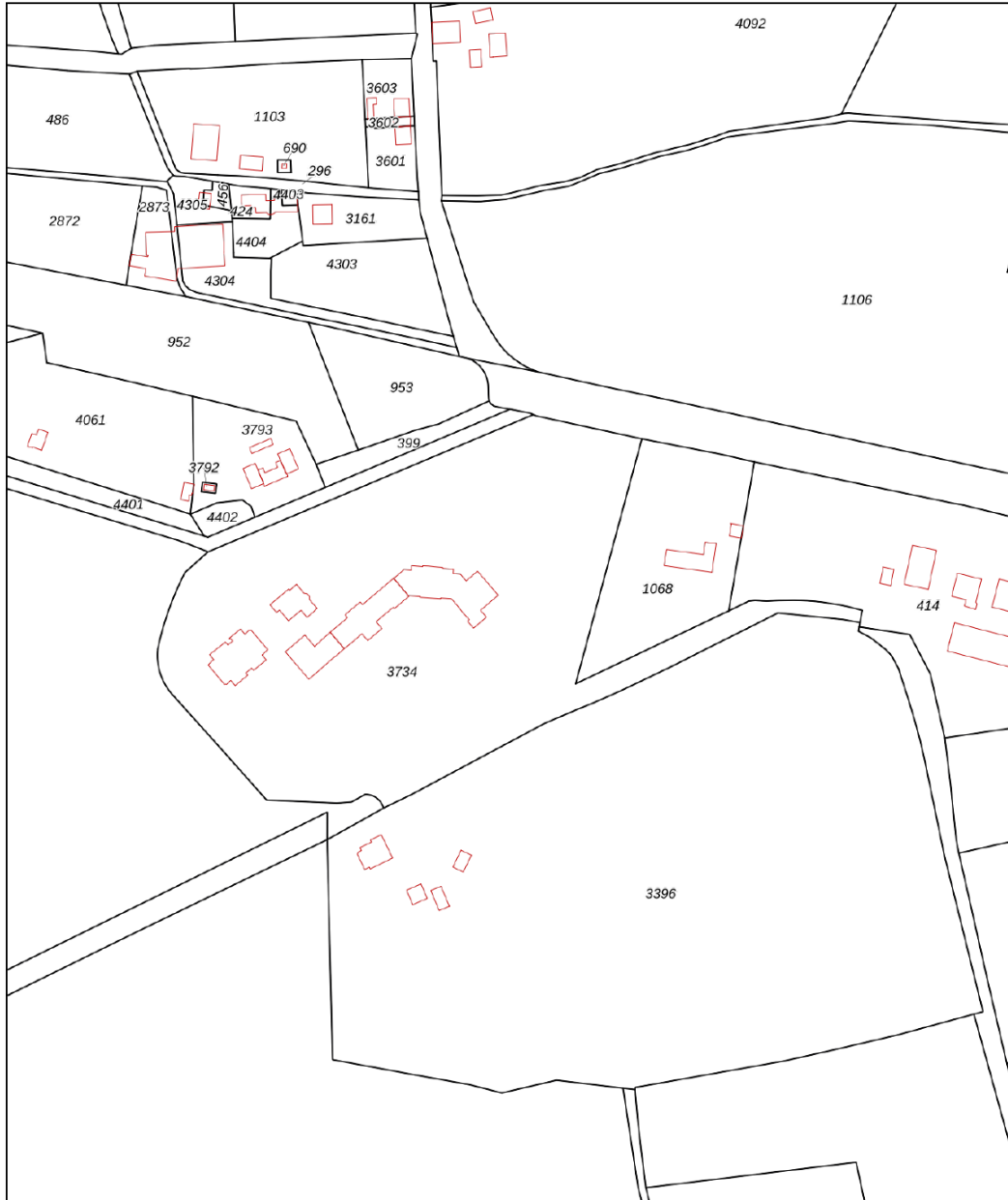



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VLM

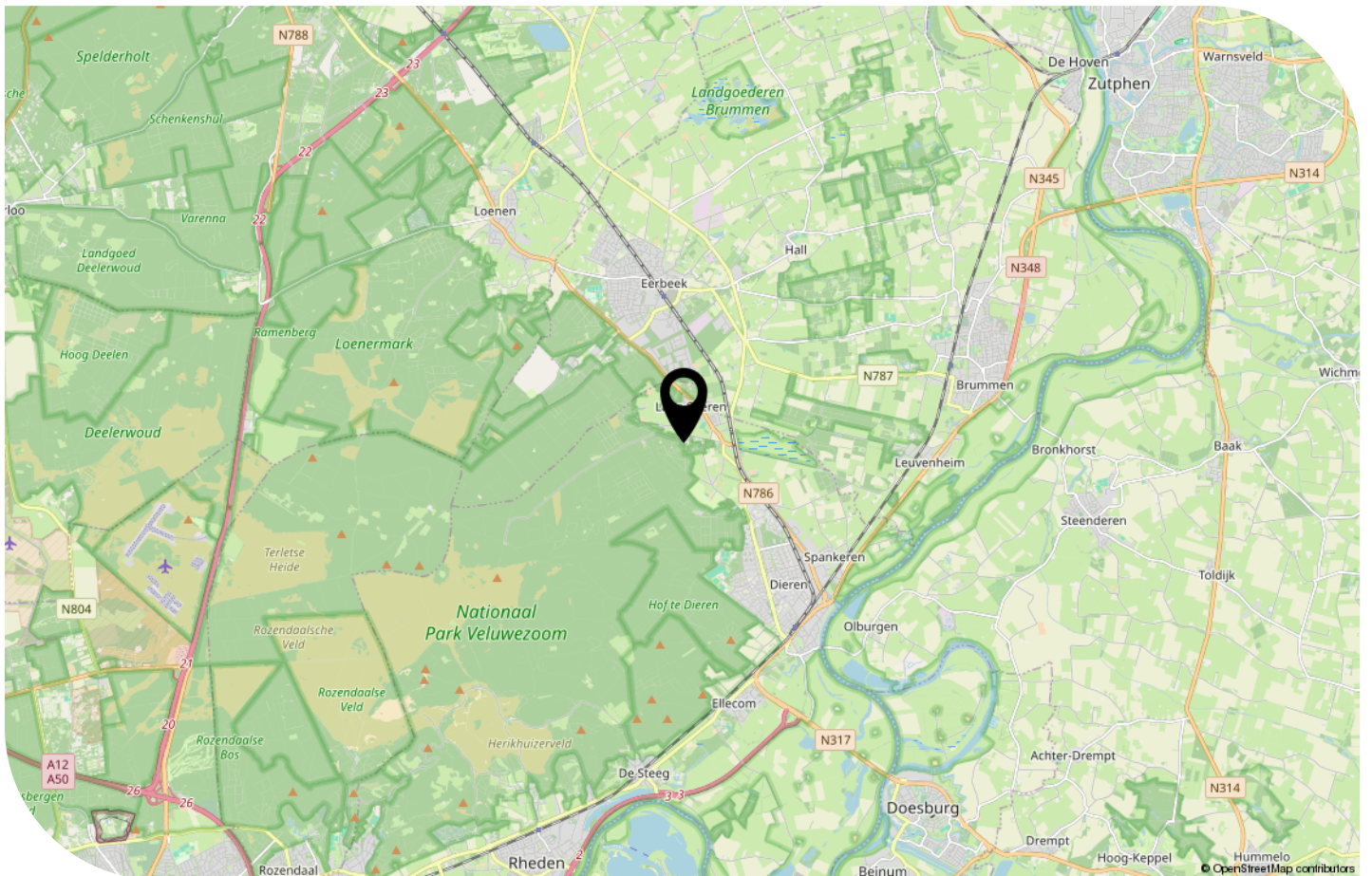
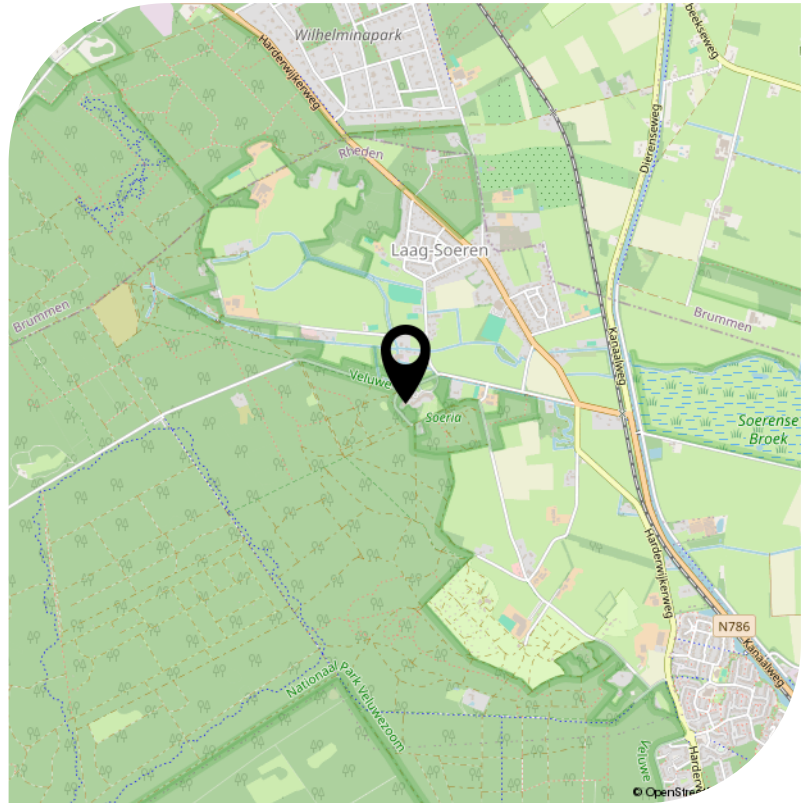


<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 2700</p> <p>Kadastrale gemeente Dieren</p> <p>Sectie P</p> <p>Perceel 3734</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 10 december 2024
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

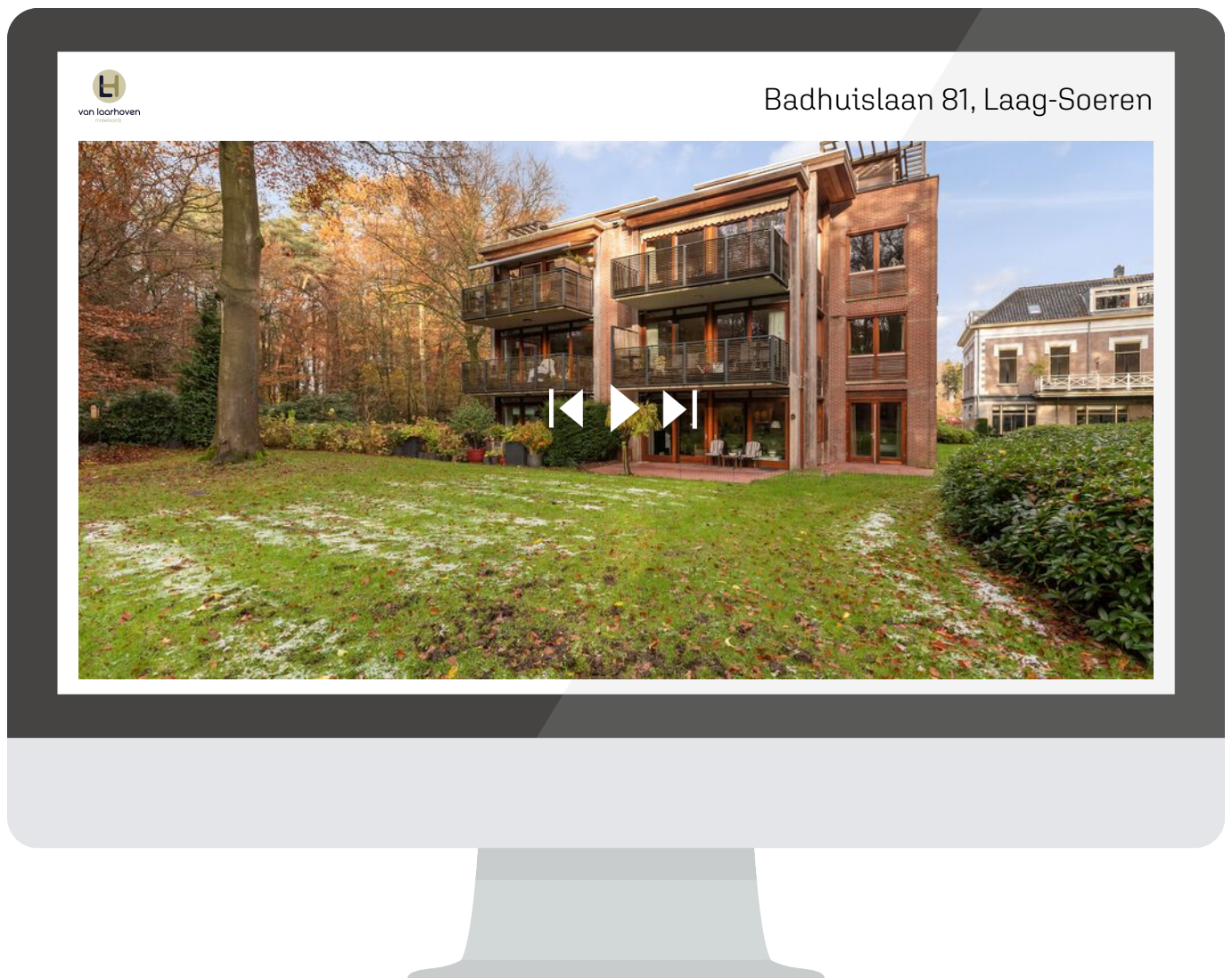
Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

● Locatie op de kaart



● Bekijk deze woning online!

badhuislaan81.nl



Bekijk de website voor meer informatie & documentatie!



Interesse?

Neem contact
met ons op.

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



van laarhoven
makelaardij