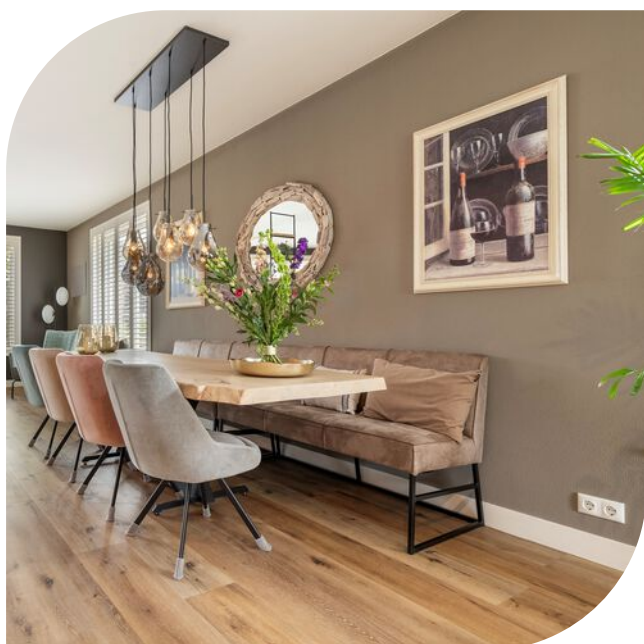


Plesmanstraat 9  
*Teuge*



van laarhoven  
makelaardij

Vraagprijs € 800.000 K.K.



info@vlmakelaardij.nl  
055-3034025  
vlmakelaardij.nl

## ● Kenmerken

Woonoppervlakte	<b>193 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>433 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>735 m<sup>3</sup></b>
Tuin	<b>Rondom / achtertuin zuidwest</b>
Aantal slaapkamers	<b>5</b>
Bouwjaar	<b>2019</b>
Energielabel	<b>A++</b>
Isolatie	<b>Volledig geïsoleerd</b>
Vloerverwarming	<b>Gehele woning</b>



Vraagprijs € 800.000 K.K.





# ● Omschrijving

Zeer royale, luxe en comfortabele vrijstaande woning. Deze energiezuinige woning (A++) is gelegen in een rustige woonomgeving in Teuge nabij Apeldoorn en Twello. De woning beschikt over 5 slaapkamers en 2 badkamers. Daarvan zijn 2 slaapkamers en 1 badkamer op de begane grond gelegen, dat maakt deze woning uitermate geschikt voor levensloop bestendig wonen. De royale woonkeuken en naastgelegen ruime serre zijn echt de eyecatchers van deze woning. De woning is uiteraard volledig geïsoleerd naar hedendaagse maatstaven, volledig voorzien van vloerverwarming en voorzien van 20 zonnepanelen. Parkeren op eigen terrein is mogelijk voor 2 auto's waar van 1 onder de carport. De fijne achtertuin is zonnige gelegen op het zuidwesten.

## BEGANE GROND

Entree/hal, meterkast en modern zwevend toilet met fontein. Binnenkomst in de ruime woonkamer en woonkeuken. De woonkamer is aan de voorzijde van de woning en is opgesplitst door een fraaie roomdivider (blijft achter). Hierdoor is er zowel een fijne zithoek als een leeshoek gecreëerd. De tussenruimte richting de woonkeuken is optimaal te benutten voor een ruime eettafel om heerlijk te tafelen.

De woonkeuken is dé eyecatcher van deze woning. Een zeer groot kookeiland met doorlopend een gezellige bar voor 4 zitplaatsen. De keuken is voorzien van diverse apparatuur waaronder Quooker, Quooker cube, vaatwasser, Bora inductie kookplaat met inbouw afzuiging, koelkast en dubbele oven. Tevens is er een handige en fraaie koffiecormer gecreëerd. De interactie vanuit de keuken met de eethoek en de aangebouwde serre komt hier fantastisch samen.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, een ideale ruimte voor de wasmachine en droger. Voorzien van handig werkblok in dezelfde stijl van de keuken en voorzien van spoelbak. Vanuit de bijkeuken is de inpandige garage/berging bereikbaar. Hier zijn diverse technische apparaten geplaatst waaronder de luchtwarmtepomp en de boiler (300 liter vat) voor warm water voorziening.

Via de keuken is de 2e hal bereikbaar die toegang geeft tot 2 slaapkamers aan de achterzijde waarvan 1 voorzien van inloopkast. Luxe en royale badkamer voorzien van inloopdouche en wastafelmeubel. Separaat toilet met fontein.

De zeer ruime serre geeft veel opties om heerlijk te tafelen met een groot gezelschap. Een fraaie ruimte die binnen met buiten feilloos in elkaar over laat lopen. De serre is voorzien van verticale zonwering (automatisch). De achtertuin is gelegen op het zuidwesten en daarmee heerlijk zonnig. Aan de achterzijde van de woning is een vrijstaande houten berging gelegen. Aan de zijkant is nog een leuke buitenkeuken gecreëerd, ideaal om bijvoorbeeld met de BBQ aan de slag te gaan!

# ● Omschrijving - vervolg

## EERSTE VERDIEPING

Overloop met toegang tot 3 slaapkamers. Zeer royale slaapkamer aan de voorzijde en 2 ruime kamers aan de achterzijde. De slaapkamers aan de achterzijde zijn voorzien van internet (UTP) aansluitingen. Badkamer voorzien van inloopdouche, ligbad en 2 wastafels. Separaat toilet met fontein.

## TWEEDE VERDIEPING

Zeer ruime vliering over de gehele lengte van het huis, bereikbaar via vlizotrap.

Een heerlijk comfortabel woonhuis, kom het zelf ervaren!

## BIJZONDERHEDEN:

- Bouwjaar 2019, volledig geïsoleerd, A++;
- Luchtwarmtepomp;
- 20 zonnepanelen (300wp, 4850 kWh 2023);
- Kunststof kozijnen HR++ beglazing;
- Vloerverwarming gehele woning;
- Parkeren op eigen terrein (2);
- Royale serre met buitenzonwering;
- 5 slaapkamers en 2 badkamers;
- Levensloop bestendig wonen.

Energielabel A++, geldig tot en met 11-04-2034.

Aanvaarding in overleg.

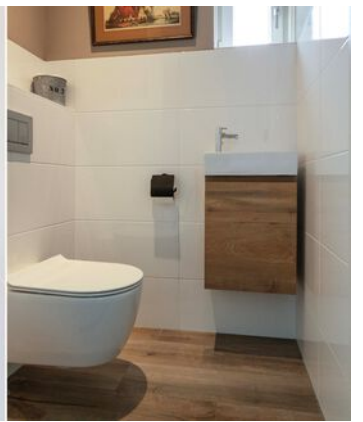




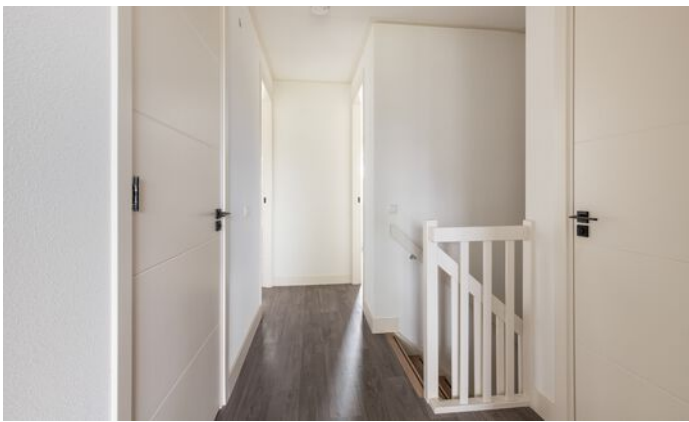


















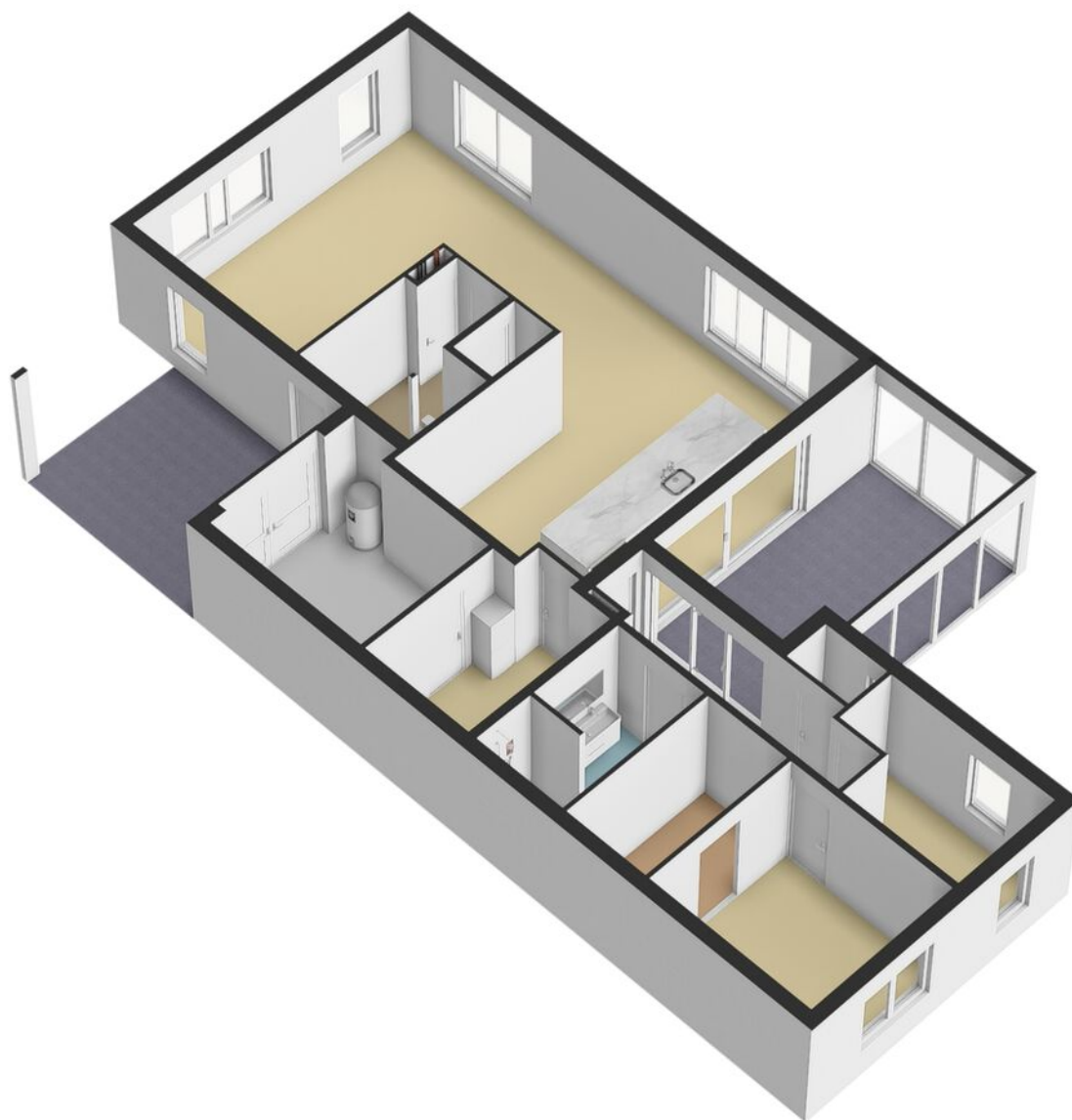
# Begane grond 2D



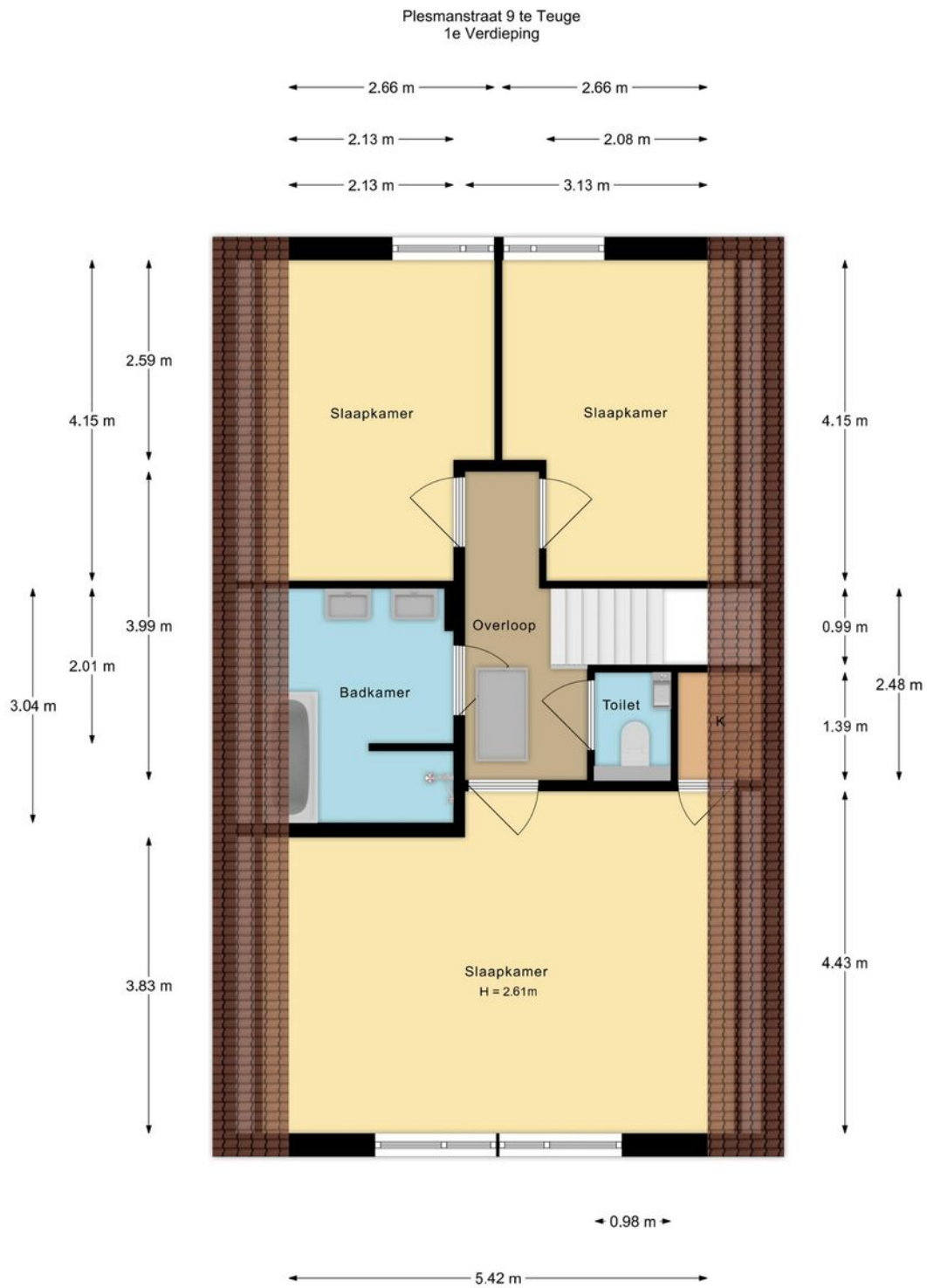
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



## ● Begane grond 3D

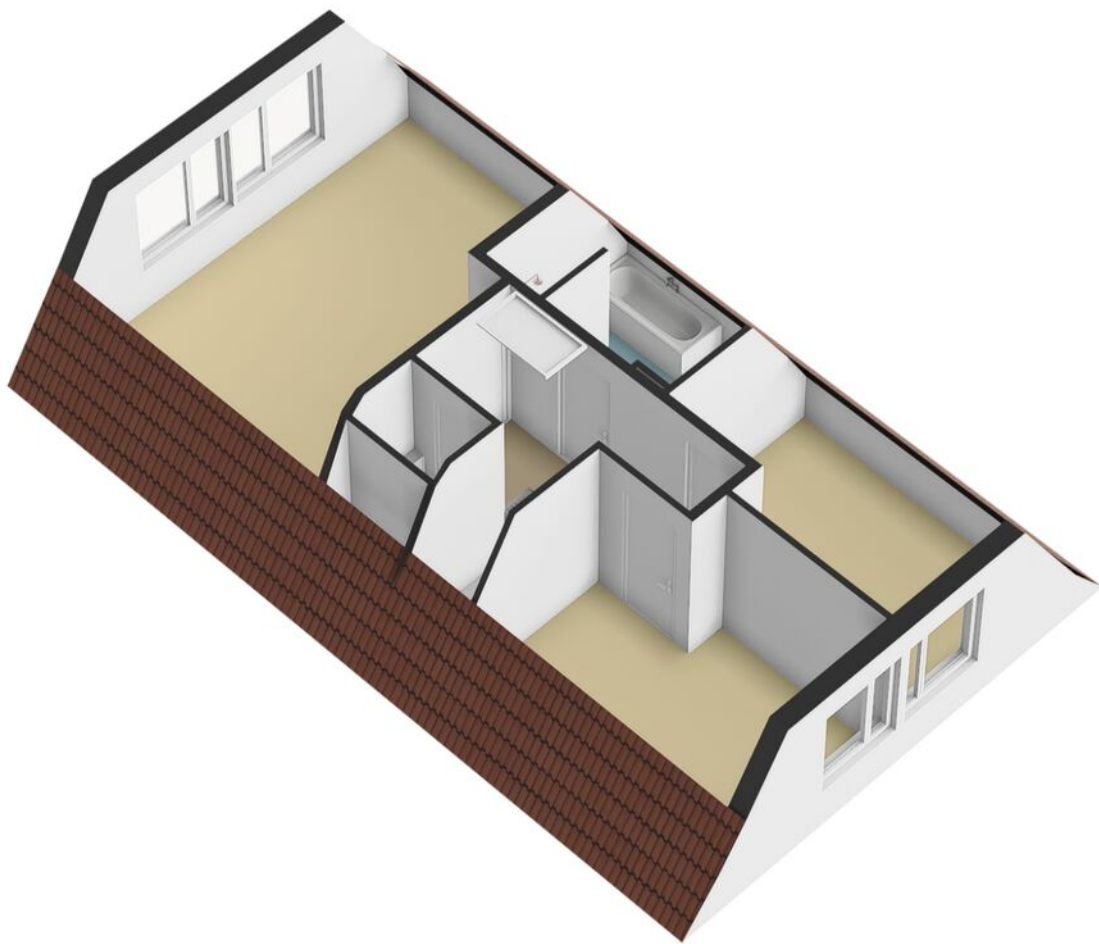


# ● Eerste verdieping 2D

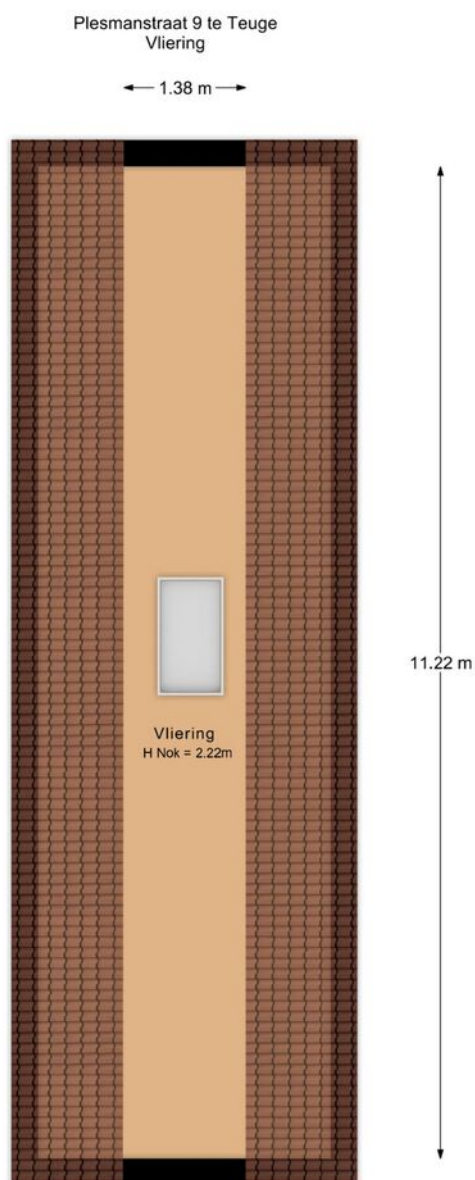


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## ● Eerste verdieping 3D

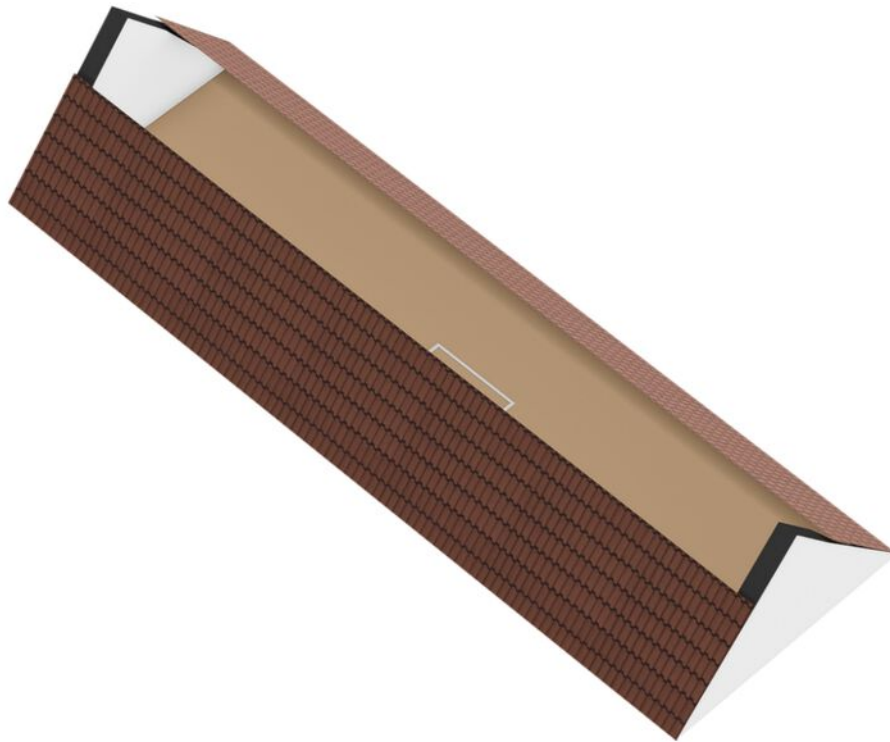


## ● Tweede verdieping 2D (vloering)

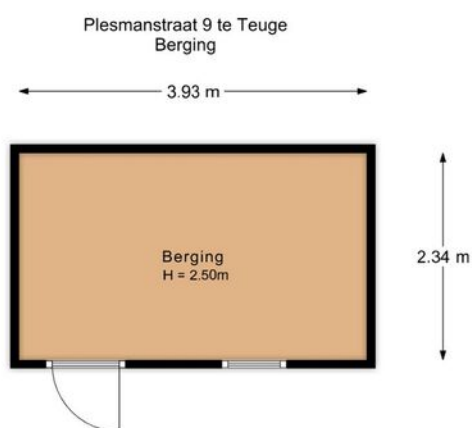


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

- Tweede verdieping 3D (vloering)

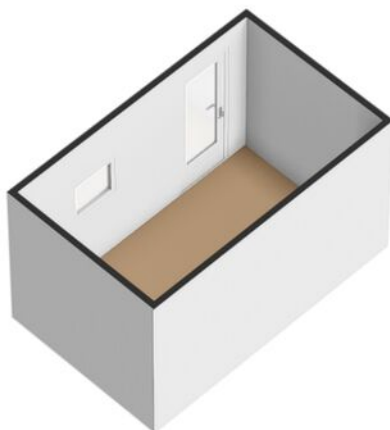


## ● Berging achtertuin 2D



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

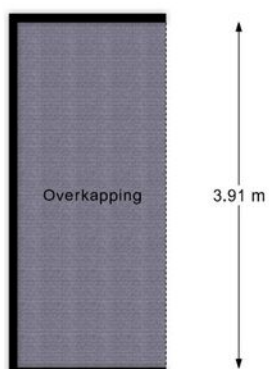
## ● Berging achtertuin 3D



## ● Buitenkeuken 2D

Plesmanstraat 9 te Teuge  
Overkapping

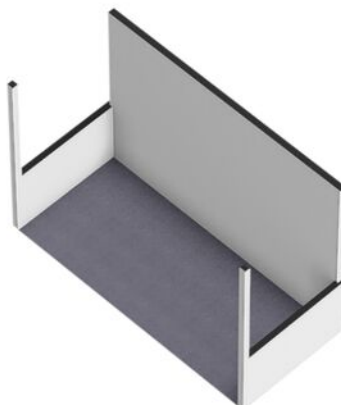
← 1.69 m →



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



## ● Buitenkeuken 3D




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: VLM

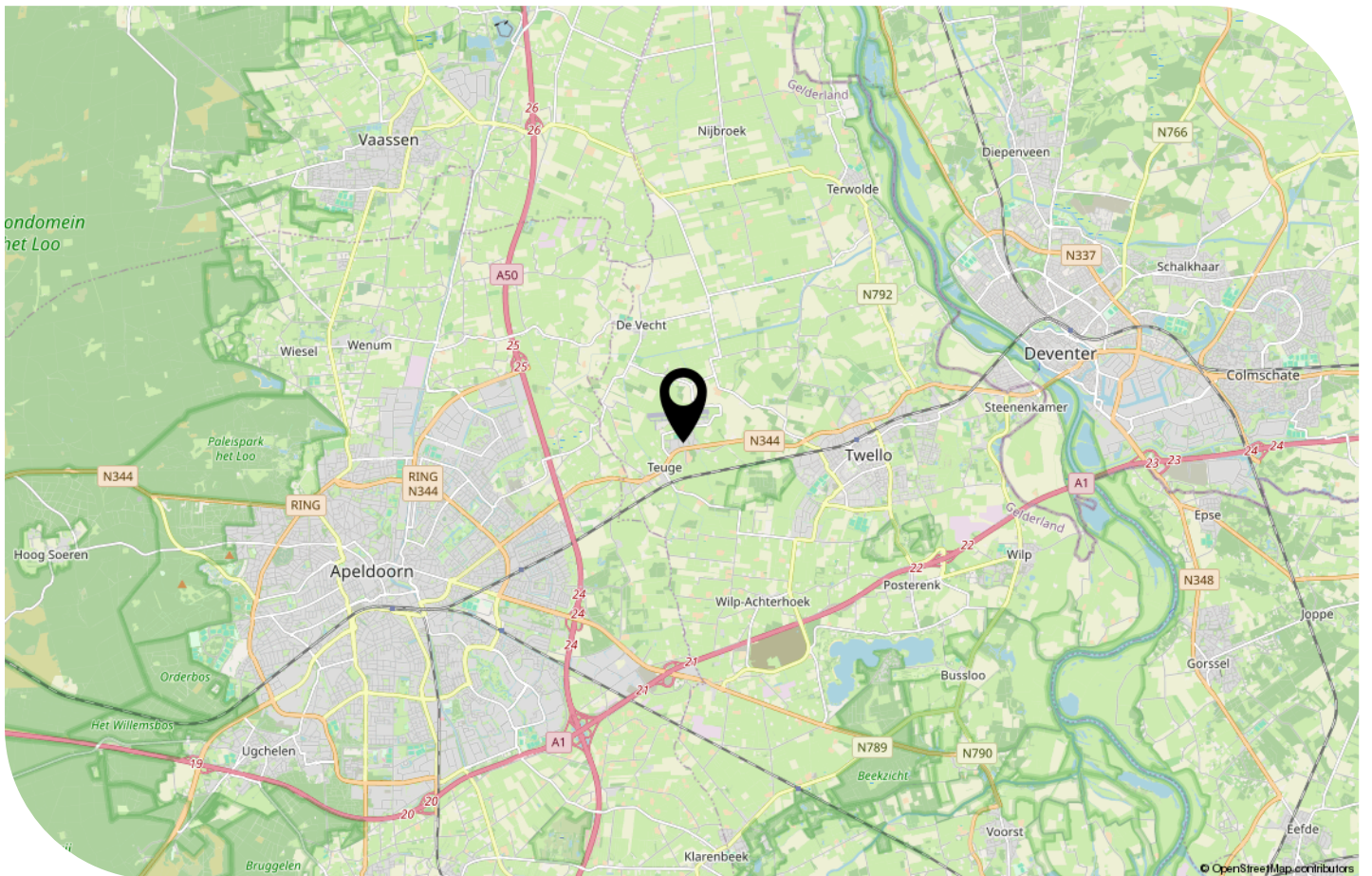
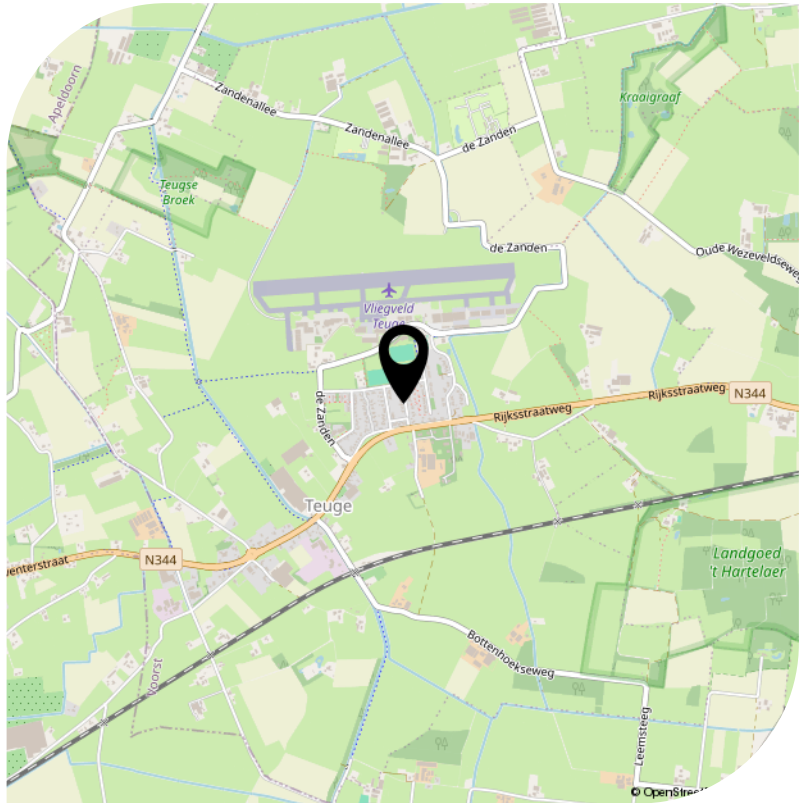


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Twello	
—	Huisnummer	Sectie D	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 1565	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 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 databankenrecht.

● Locatie op de kaart



# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
770975021

Datum registratie  
14-04-2024

Geldig tot  
11-04-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

# A<sup>++</sup>



## Isolatie

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

## Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Warmtepomp	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5969,6 Wp	

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



60,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

Adres  
Plesmanstraat 9  
7395MR Teuge  
BAG-ID: 0285010000113929

### Detailaanduiding

Bouwjaar 2019  
Compactheid 2,37  
Vloeroppervlakte 200 m<sup>2</sup>

Woningtype  
Vrijstaande woning



## Opnamedetails

Naam M.R. Kok Examennummer 7717909

Certificaathouder  
BuildingLabel B.V.

Inschrijffnummer SKGIKOB 013038 KvK-nummer 39090359

Certificerende instelling  
SKGIKOB

Soort opname  
Basisopname

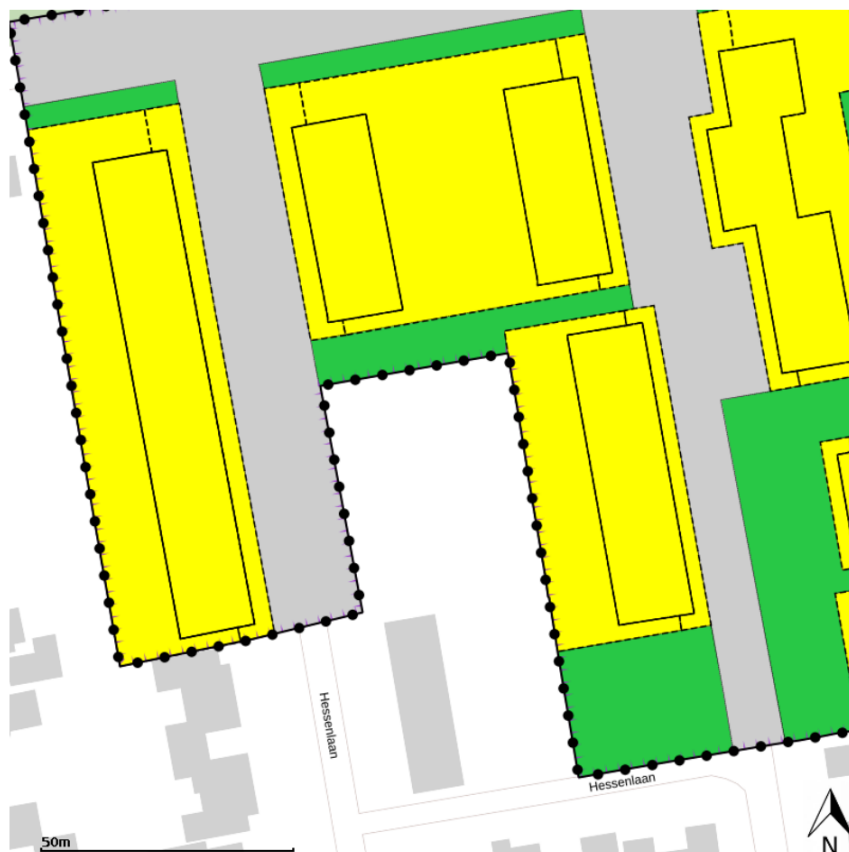


U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

# Ruimtelijke plannen deel 1

## Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	<b>Bestemmingsplan Teuge - Oost</b>	Datum afdruk:	2024-05-09
Naam overheid:	gemeente Voorst	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2015-03-02
Planidn:	NL.IMRO.0285.10103-VS00	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: 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. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

# Ruimtelijke plannen deel 2

## Ruimtelijkeplannen.nl

Plannaam:	<b>Hessenlaan, Teuge</b>	Datum afdruk:	2024-05-09
Naam overheid:	Gemeente Voorst	IMRO-versie:	IMRO2012
Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2023-07-03
Planid:	NL.IMRO.0285.10106-VS00	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: 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. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.

# Bodemloket



Rijkswaterstaat  
Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat

## Rapport Bodemloket

Datum: 9-5-2024



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

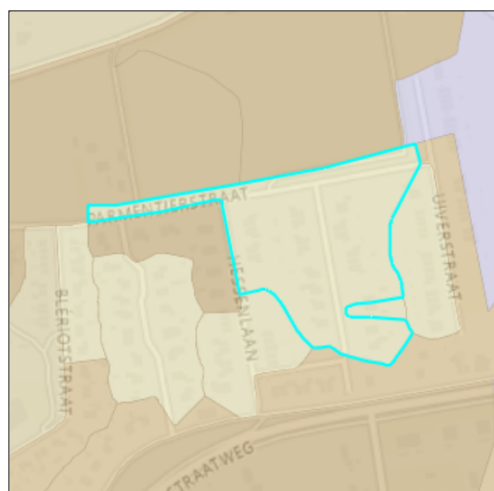
- Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

# Funderingsviewer

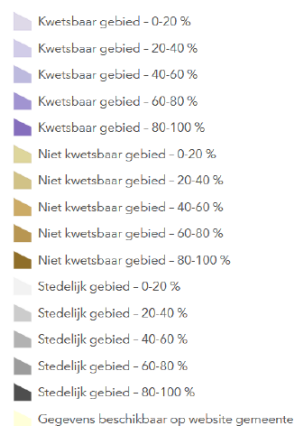


## Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 7395MR

Aanmaakdatum/ -tijd: 09-05-2024 12:05:47



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970.



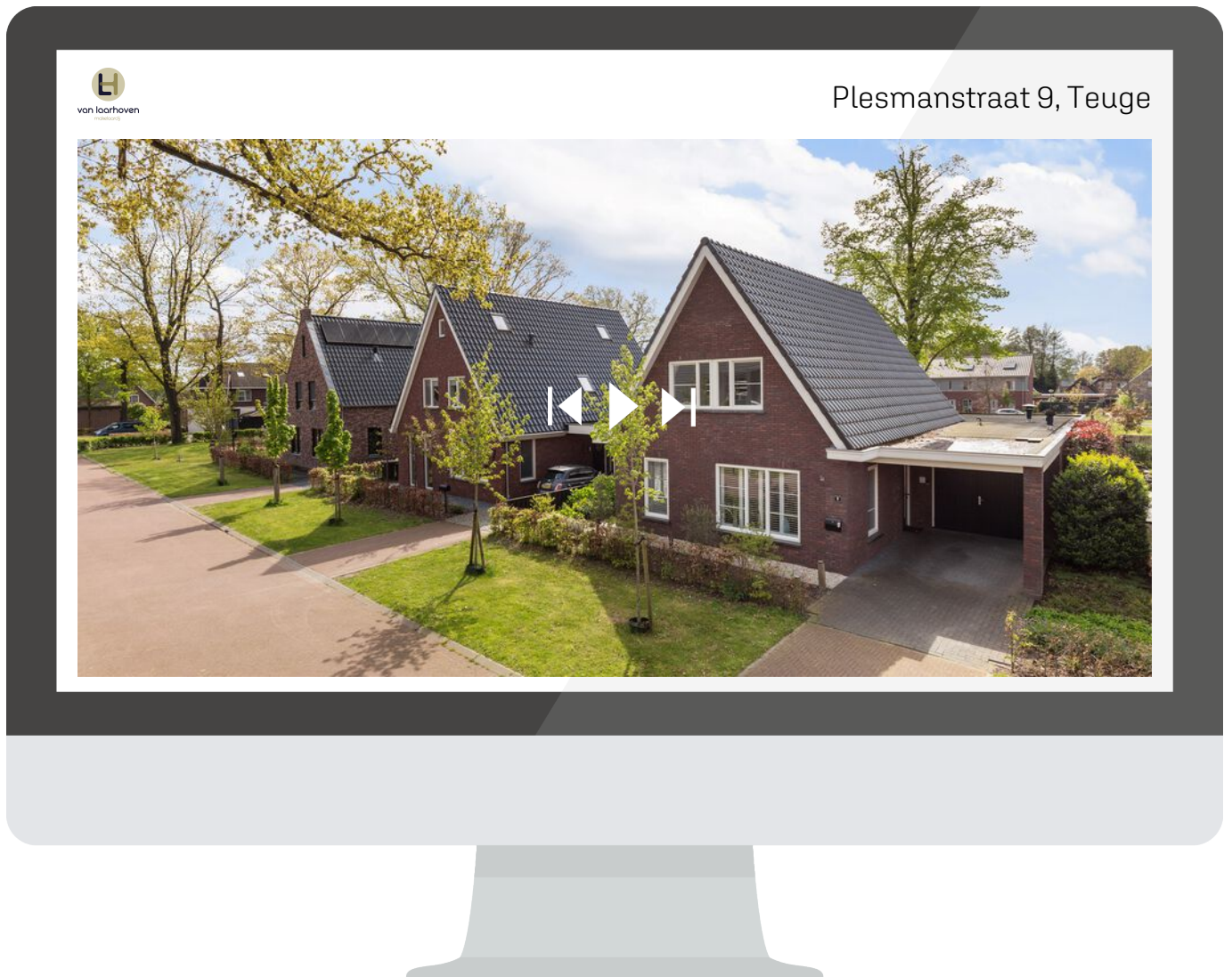
Dit postcodegebied (7395MR) bevat 6 panden (BAG). Van deze panden is 0% gebouwd voor 1970. De overheersende bodemgesteldheid voor deze postcode is Hogere Zandgronden.

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](http://www.rvo.nl)) ontwikkelde in samenwerking met het Kenniscentrum Aanpak Funderingsproblematiek ([www.kcaf.nl](http://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.



- Bekijk de eigen woningwebsite!



***plesmanstraat9.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