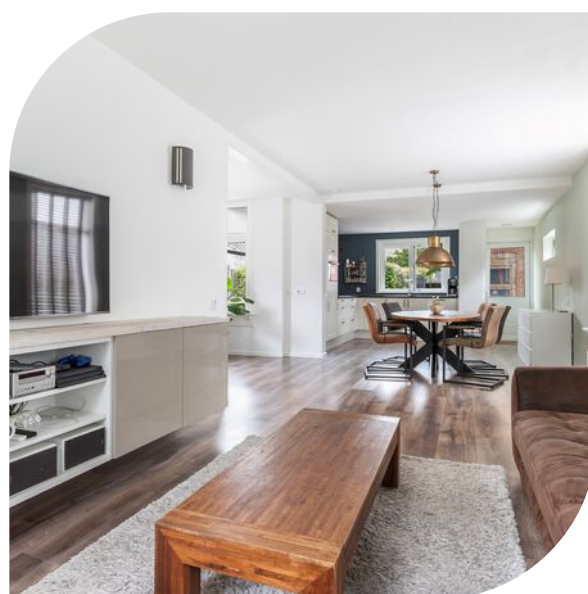


● Spoorbrugweg 11  
*Apeldoorn*



van laarhoven  
makelaardij

Vraagprijs € 589.500 K.K.



info@vlmakelaardij.nl  
055-3034025  
vlmakelaardij.nl

## ● Kenmerken

Woonoppervlakte	<b>110m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>531m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>372m<sup>3</sup></b>
Tuinligging	<b>oost</b>
Aantal kamers	<b>4</b>
Aantal slaapkamers	<b>3</b>
Bouwjaar	<b>1917</b>
Energie label	<b>C</b>



Vraagprijs € 589.500 K.K.





# ● Omschrijving

Uitstekend onderhouden, instapklare vrijstaande woning met ideale werkplek aan huis op ruim perceel nabij het centrum!

Deze karakteristieke vrijstaande woning is gelegen in een rustige woonomgeving, maar toch op loopafstand van het centrum & NS station van Apeldoorn. De woning is gelegen op een royaal perceel van 531m<sup>2</sup> groot. Dit perceel zorgt er voor dat je over veel zon én schaduw mogelijkheden beschikt. Aan de achterzijde van het perceel is een prachtige veranda met aangebouwde kantoorruimte (voorzien van airco/verwarming & CAT6 vaste kabel glasvezel internet) aanwezig, ideaal voor de thuiswerkers!

Parkeren op eigen terrein kan voor 2 auto's. De grote vrijstaande stenen schuur zorgt voor veel opslag mogelijkheden, mede door de vaste trap naar de extra verdieping. De woning is voorzien van dakisolatie, glasisolatie (grotendeels HR glas) & 24 zonnepanelen.

## INDELING

Begane grond: Lichte en stijlvolle binnenkomst in de hal. Modern zwevend toilet en toegang tot de kelderkast. Moderne meterkast (extra groepen t.b.v. de zonnepanelen en het tuinhuis + nieuwe meterkast met 3 groepen in het tuinhuis aangelegd). Lichte en ruime woonkamer welke ideaal is in te delen met een heerlijke zithoek en eethoek richting de open keuken. De open keuken is geplaatst in hoekopstelling aan de achterzijde van de woning. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder koelkast, vriezer, vaatwasser, combi-oven/magnetron, inductie kookplaat en afzuigkap. De inbouwspotjes en het uitzicht aan de achterzijde over de diepe achtertuin maken het plaatje van de keuken compleet.

Eerste verdieping: ruime overloop voorzien van dakraam waardoor er prettig lichtinval is. De authentieke balken zijn hier erg fraai aanwezig. Op de overloop bevindt zich thans de wasmachine aansluiting en aan de voorzijde een inbouwkast voor de C.V.-ketel opstelling & omvormer zonnepanelen. De eerste slaapkamer wanneer je boven komt ligt aan de voorzijde. Het is een ruime kamer, zowel in oppervlakte als in de hoogte van de ruimte. Ook hier zijn de authentieke balken op fraaie wijze aanwezig. Naast deze kamer ligt de badkamer. De badkamer heeft een moderne en neutrale uitstraling. Voorzien van ligbad, inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Het dakkapel aan de zijkant van de woning komt onder andere terug in deze badkamer. Naast de badkamer ligt nog een gezellige slaapkamer, ook hier loopt het dakkapel door. De slaapkamer aan de achterzijde is ruim van formaat en voorzien van vaste inbouwkasten. Deze slaapkamer geeft d.m.v. openslaande deuren toegang tot het balkon met fraai en vrij uitzicht over je prachtige achtertuin!

Tuin & bijgebouwen: en dan het fraaie perceel rondom de woning gelegen. Een heerlijke tuin met heel veel mogelijkheden. De tuin heeft een flinke diepte waardoor er altijd plek is voor de zon. Op het perceel staat een vrijstaande stenen schuur met veel mogelijkheden en een vaste trap naar de extra verdieping. Aan de achterzijde is een mooie veranda en naastgelegen kantoorruimte aan huis gecreëerd. Ideaal voor de thuiswerkers, deze ruimte is tevens voorzien van airco. Een heerlijk royaal

# ● Omschrijving

## BIJZONDERHEDEN:

- Vrijstaand wonen op loopafstand centrum/station;
- A50 met circa 5 minuten bereikbaar;
- Royaal perceel van 531m<sup>2</sup> groot;
- Grote vrijstaande stenen schuur met verdieping;
- Fraaie veranda met werkplek aan huis;
- Uitstekend onderhouden en instapklaar;
- Dakisolatie, grotendeels HR glas & 24 zonnepanelen.

Energie label C, geldig tot en met 15-03-2034.

Aanvaarding in overleg.







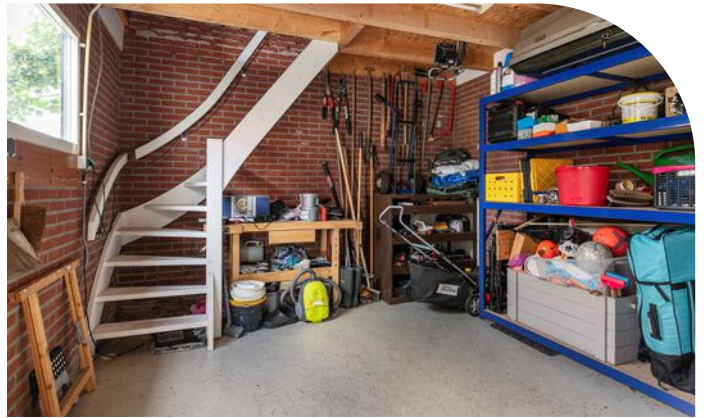




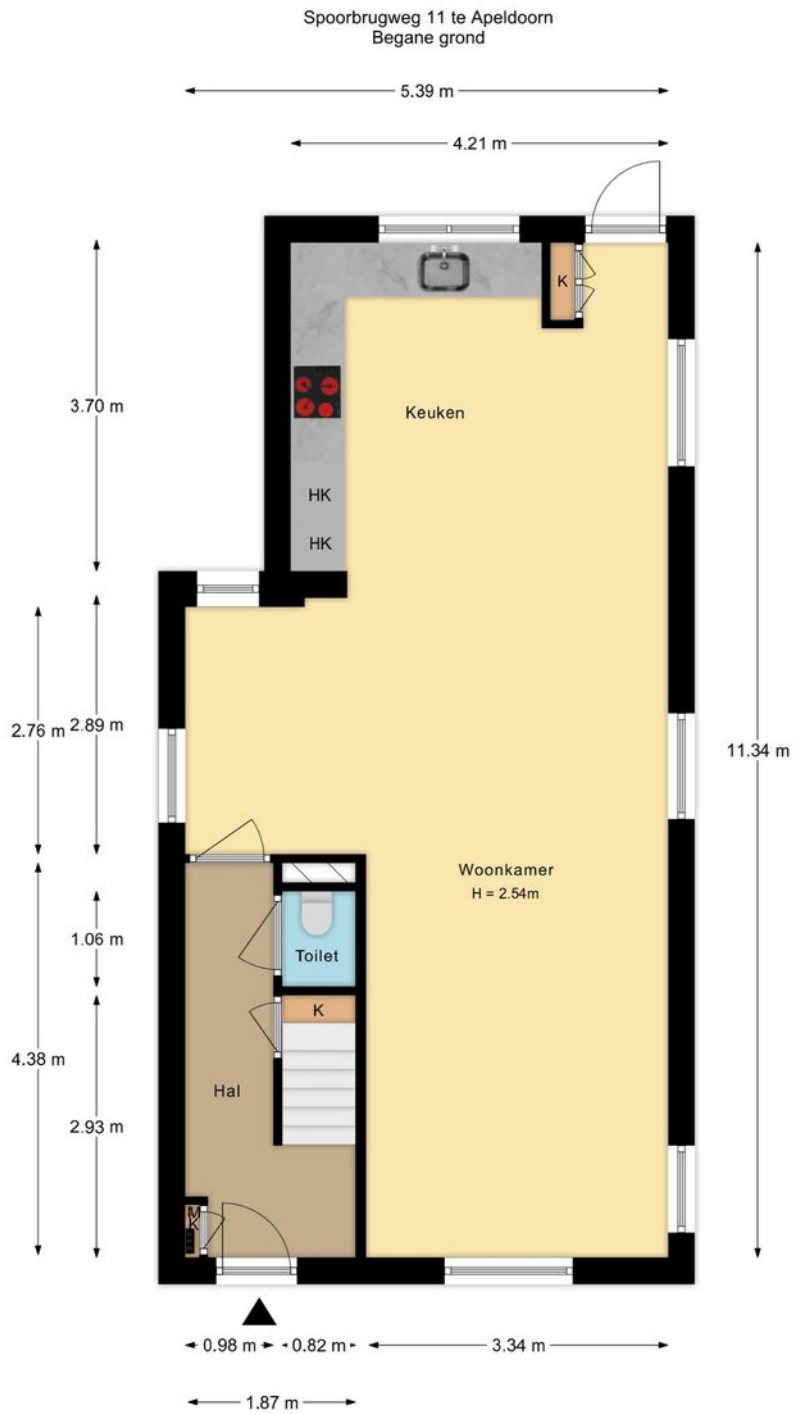






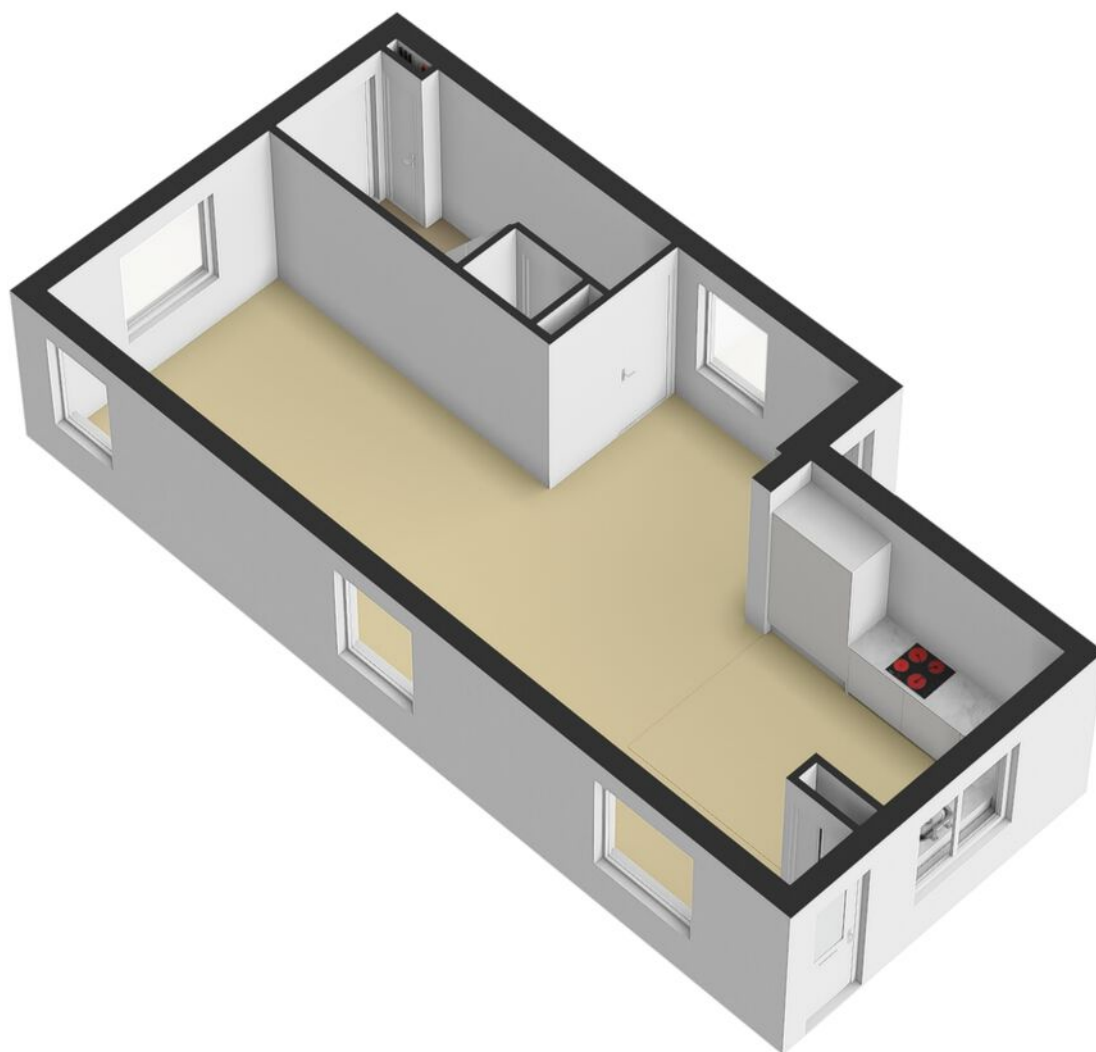


# ● Begane grond 2D

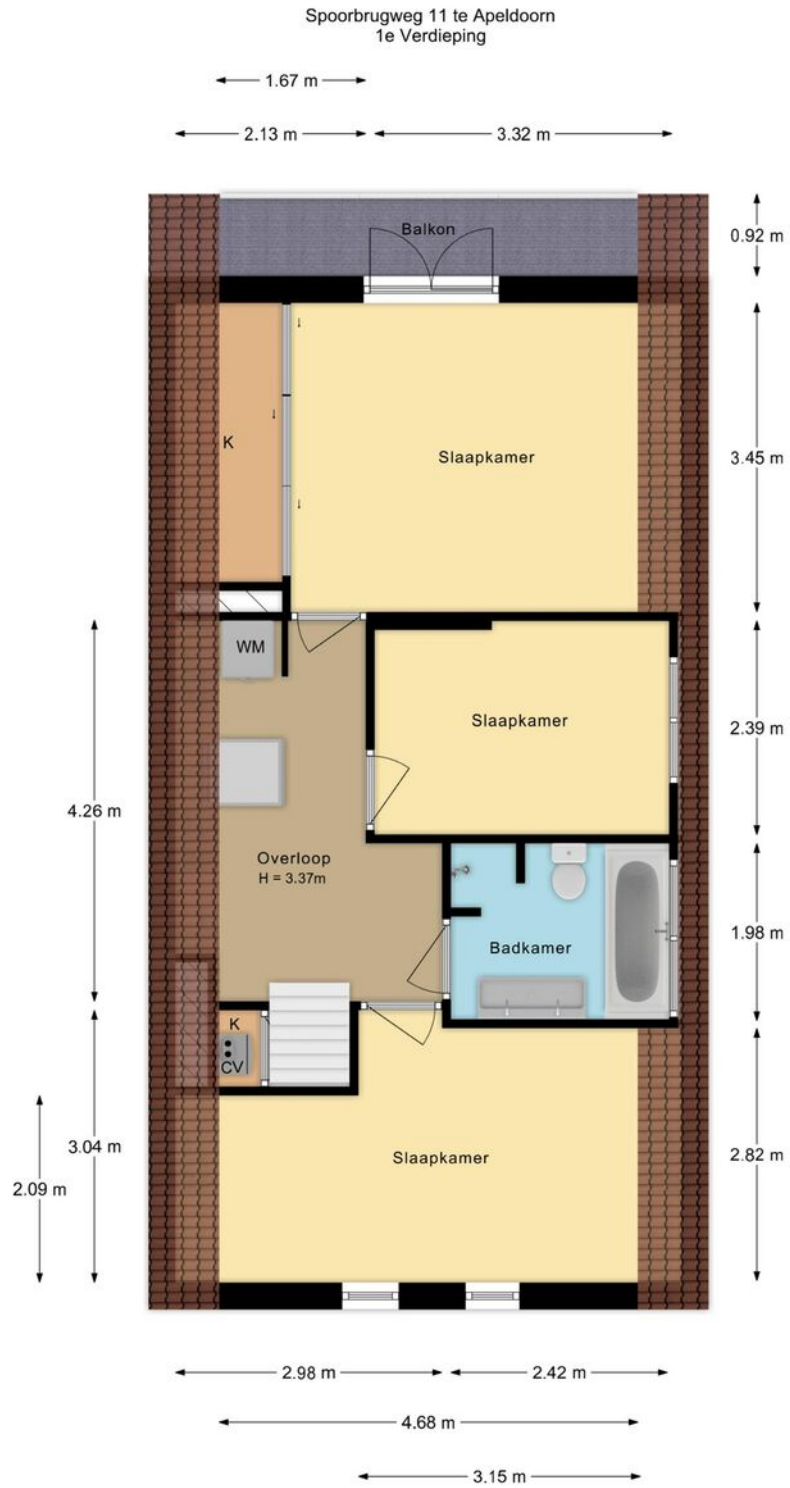


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

## ● Begane grond 3D



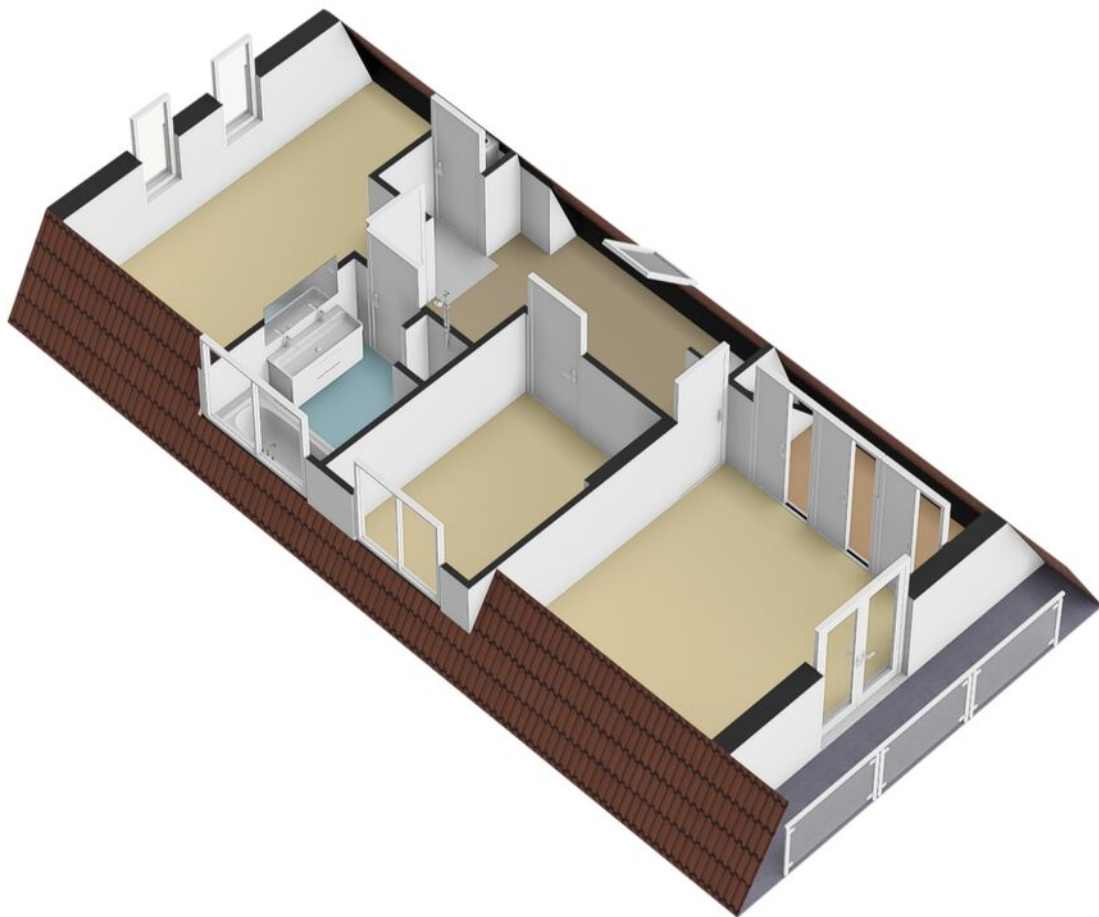
# ● Eerste verdieping 2D



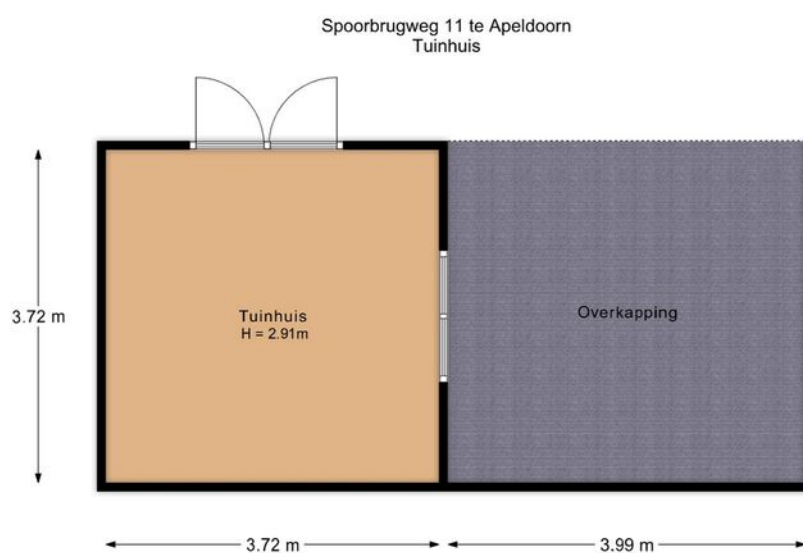
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend



## ● Eerste verdieping 3D

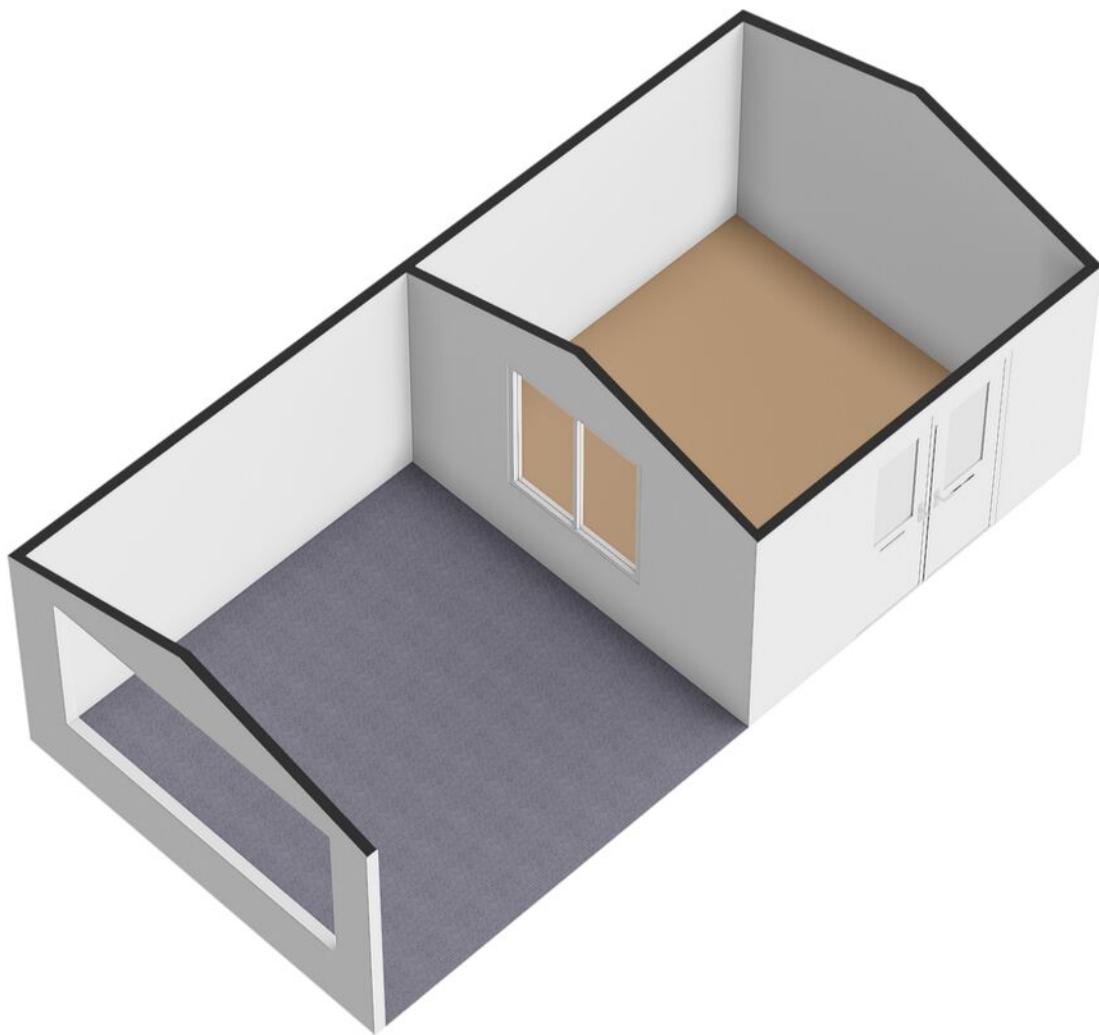


## ● Veranda & werkplek 2D

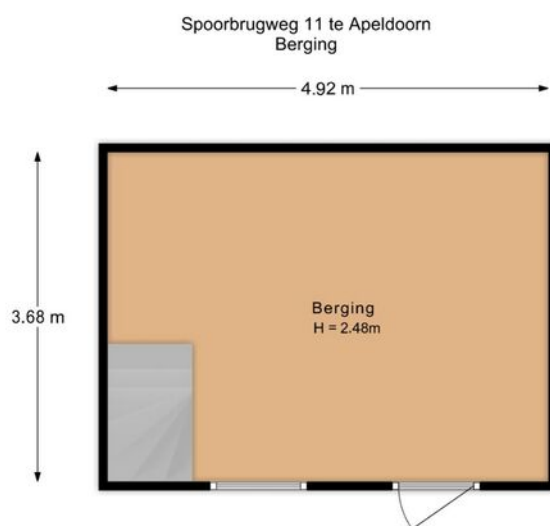


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

## ● Veranda & werkplek 3D

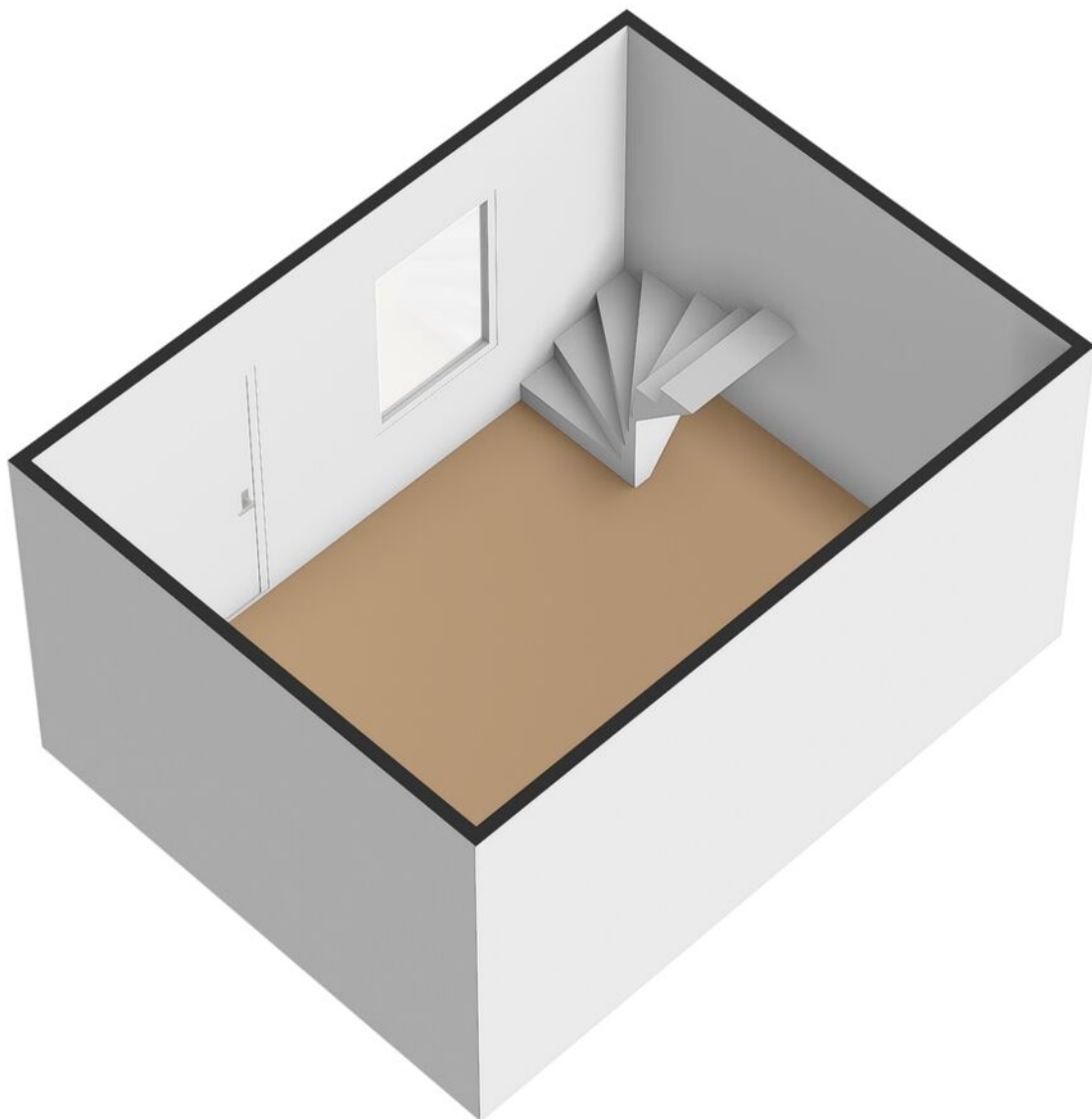


## ● Schuur begane grond 2D

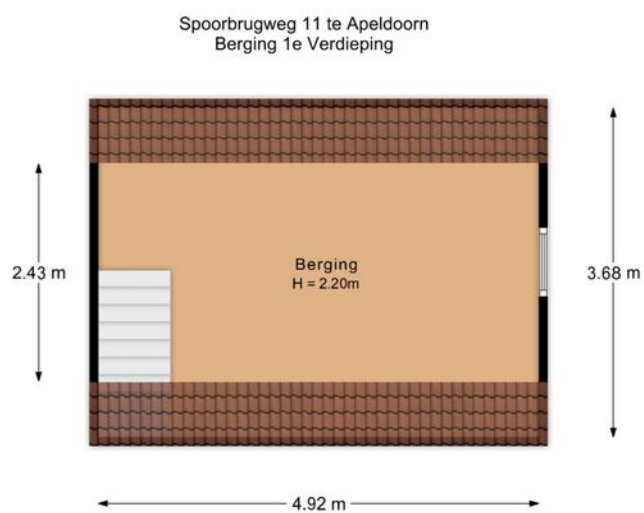


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend

- Schuur begane grond 3D

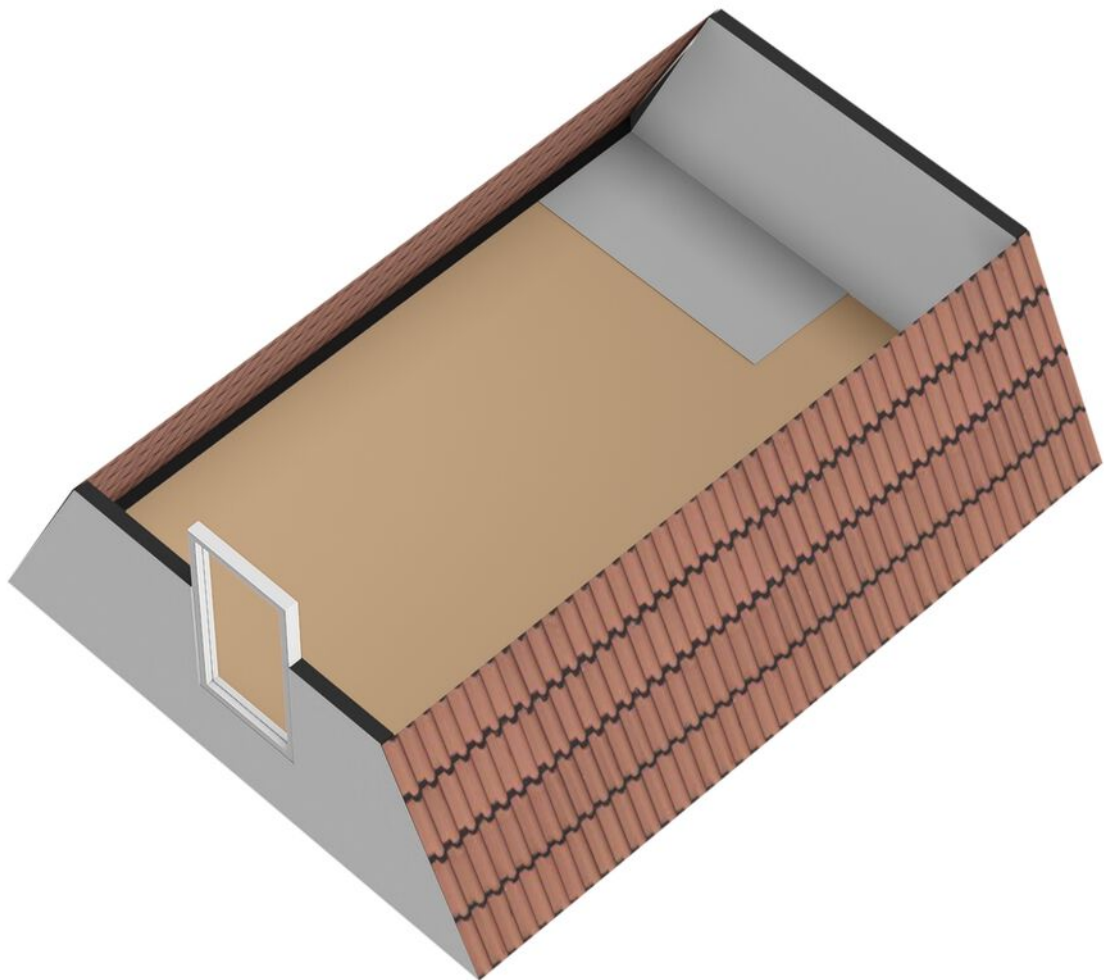


## ● Schuur 1e verdieping 2D



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

- Schuur 1e verdieping 3D



# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
170175881

Datum registratie  
19-03-2024

Geldig tot  
15-03-2034

Status  
Definitief

## Deze woning heeft energielabel

# C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevelen?
1 Gevels	- +/- + ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		nee ja
2 Gevelpanelen	n.v.t.	8 Warm water	Combiketel		nee ja
3 Daken	+/- + ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		nee ja
4 Vloeren	- +/- + ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		nee ja
5 Ramen	+ ++	11 Koeling	Niet aanwezig		nee n.t.b.
6 Buitendeuren	- +/- + ++	12 Zonnepanelen	Aanwezig		nee ja

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



**23,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

### Over deze woning

**Adres**  
Spoorbrugweg 11  
7321BL Apeldoorn  
BAG-ID: 0200010000192686

**Detailaanduiding**

**Bouwjaar** 1917  
**Compactheid** 2,65  
**Vloeroppervlakte** 108 m<sup>2</sup>

**Woningtype**  
Vrijstaande woning



### Opnamedetails

**Naam**  
R. Haak  
**Examnummer**  
8185.4745.1044

**Certificaathouder**  
BuildingLabel B.V.

**Inschrijfnummer** SKGIKOB 013038  
**KvK-nummer** 39090359

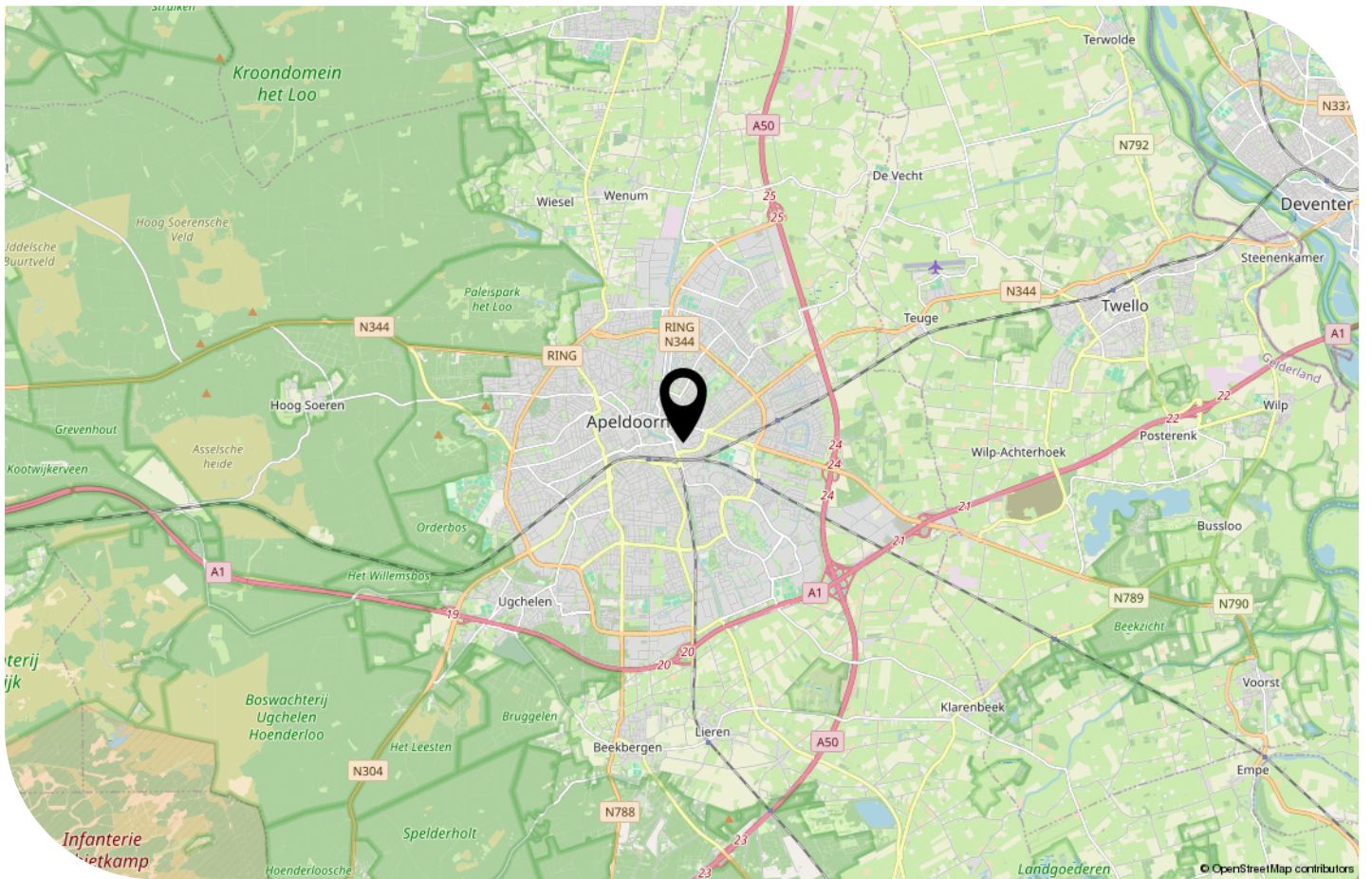
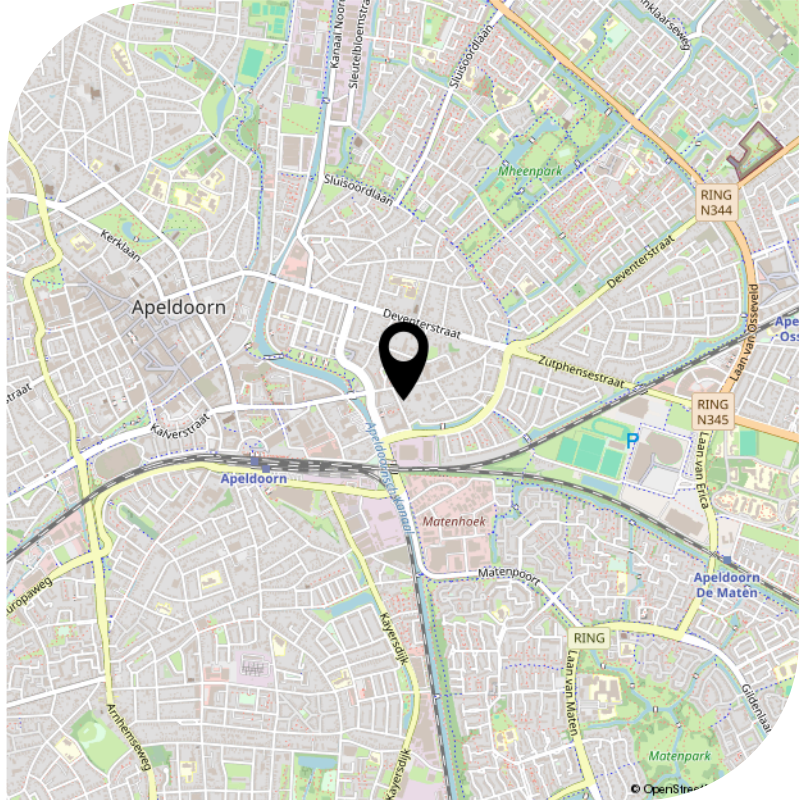
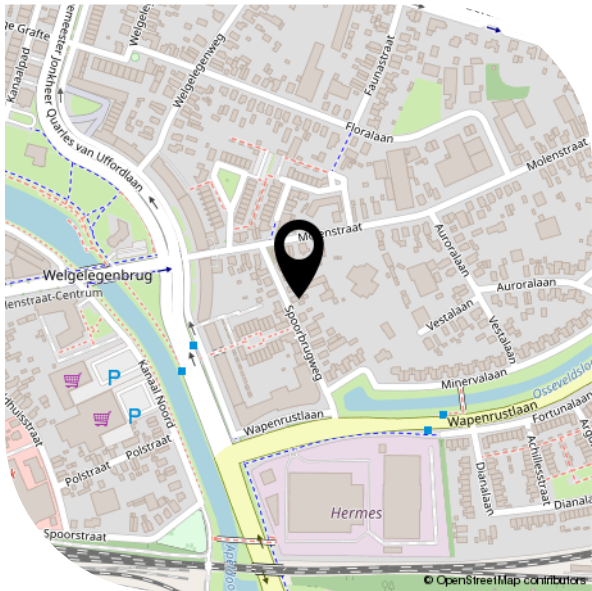
**Certificerende instelling**  
SKGIKOB

**Soort opname**  
Basisopname





# ● Locatie op de kaart




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

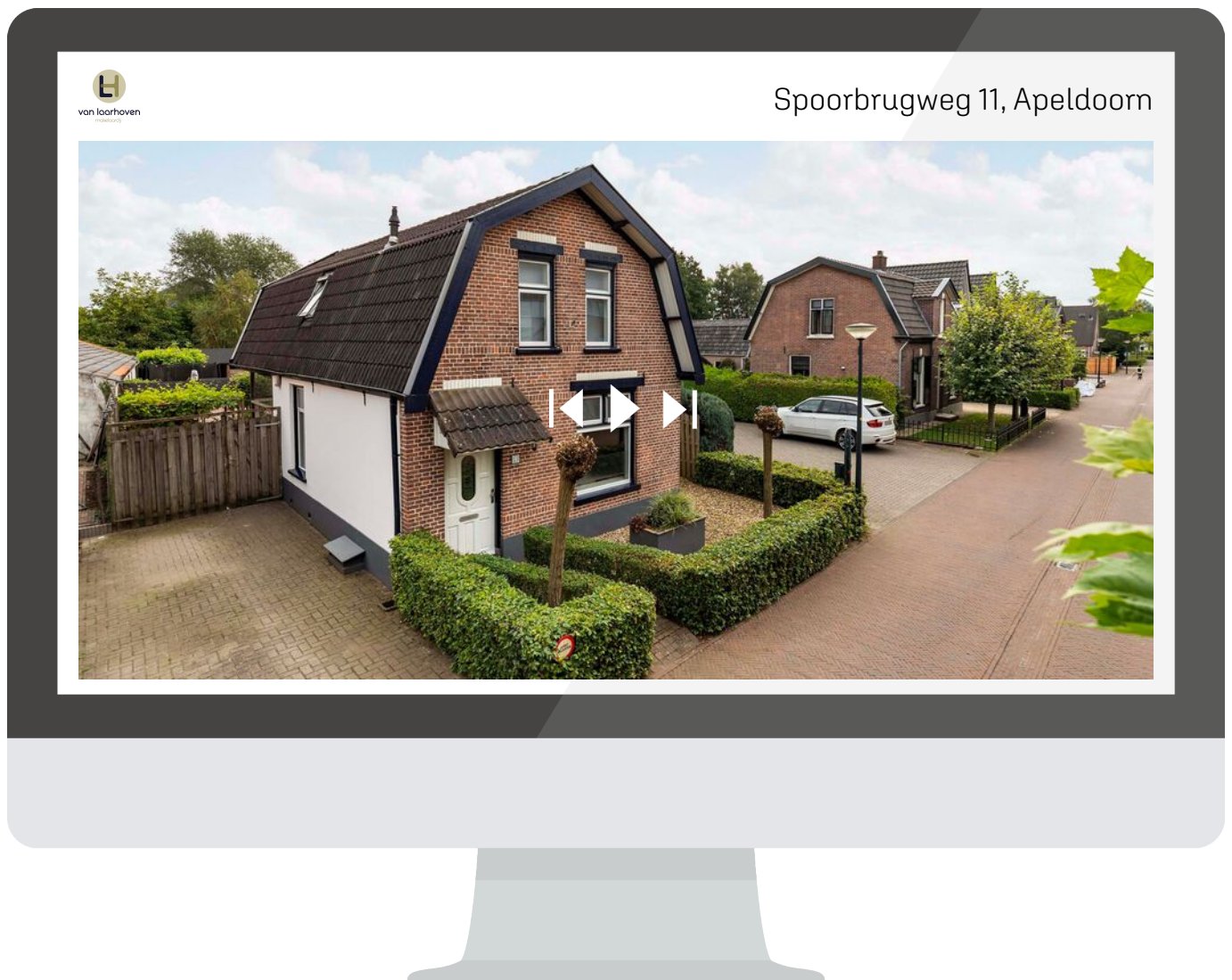
Uw referentie: VLM



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Apeldoorn	
	Huisnummer	Sectie M	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4563	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
<p>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 22 augustus 2024 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</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>	

● Bekijk deze woning online!

[spoorbrugweg11.nl](https://spoorbrugweg11.nl)



***[spoorbrugweg11.nl](https://spoorbrugweg11.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