

● Woestijnweg 220  
*Vaassen*



van laarhoven  
makelaardij

Vraagprijs € 385.000 K.K.



info@vlmakelaardij.nl  
055-3034025  
vlmakelaardij.nl

## ● Kenmerken

Woonoppervlakte	<b>112 m<sup>2</sup></b>
Perceeloppervlakte	<b>282 m<sup>2</sup></b>
Inhoud	<b>387 m<sup>3</sup></b>
Aantal kamers	<b>5</b>
Aantal slaapkamers	<b>4</b>
Bouwjaar	<b>1972</b>
Energie label	<b>C</b>
Isolatie	<b>dakisolatie, dubbelglas (HR++)</b>
C.V.-ketel	<b>eigendom, nieuw april 2023</b>



Vraagprijs € 385.000 K.K.







# ● Omschrijving

Goed onderhouden hoekwoning met garage gelegen op ruim perceel rondom de woning (circa 282m<sup>2</sup>). Op rustige en groene locatie gelegen aan de rand van Vaassen nabij het natuurgebied Kortebroek alsmede de Kroondomeinen. Op deze locatie is de Veluwe letterlijk jouw achtertuin. Voor de woning loopt een voetpad en een plantsoen, geen direct verkeer voor de woning dus. In de nabije omgeving zijn scholen, sportfaciliteiten, openbaar vervoer en het centrum van Vaassen binnen handbereik. Andere steden zoals Apeldoorn of Epe zijn vanuit deze locatie zeer goed bereikbaar. De A50 is binnen 10 minuten bereikbaar.

## INDDELING:

Begane grond: Entree met ruime hal, trapopgang, trapkast en modern toilet. Lichte doorzon woonkamer met extra raampunt aan de zijkant. Hierdoor beschikt de woonkamer over een zeer prettige lichtinval. Aan de achterzijde is een schuifpui aanwezig en is tevens de keuken gesitueerd. Thans geplaatst in een hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur.

Eerste verdieping: overloop met vaste kast waarin de wasmachine aansluiting is gevestigd. Badkamer aan de voorzijde gelegen, voorzien van douche, toilet en wastafelmeubel. De grote slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een vrijstaand ligbad. Aan de achterzijde nog 2 ruime slaapkamers. Alle slaapkamers zijn op deze verdieping voorzien van elektrische zonwering.

Tweede verdieping: voorzolder met C.V.-ketel opstelling (nieuw geplaatst in april 2023). Toegang tot veel bergruimte aan beide kanten van de woning.

Ruime 4e slaapkamer voorzien van groot dakraam.

Tuin: de tuin is rondom de woning gelegen. De tuinen zijn zo gesitueerd dat de zon opkomt aan de voorzijde van de woning en onder gaat aan de achterzijde van de woning. Dit geeft gedurende de gehele dag opties tot zon- en schaduwplekken. De vrijstaande stenen garage is voorzien van elektra en een kanteldeur. Hier past ook tevens een auto in. Er is een ruime poort geplaatst bij de achtertuin, ideaal voor bijvoorbeeld een motor.

## BIJZONDERHEDEN:

- Hoekwoning met garage;
- Ruim perceel verdeeld rondom de woning;
- Grotendeels voorzien van kunststof kozijnen;
- Grotendeels voorzien van HR++ glas;
- Grotendeels voorzien van (elektrische) rolluiken;
- Nieuwe C.V.-ketel geplaatst in april 2023;
- Geen direct verkeer voor de deur;
- Op gunstige en groene locatie gelegen.

Energie label C, geldig tot en met 17-12-2030.

Aanvaarding in overleg, kan snel!



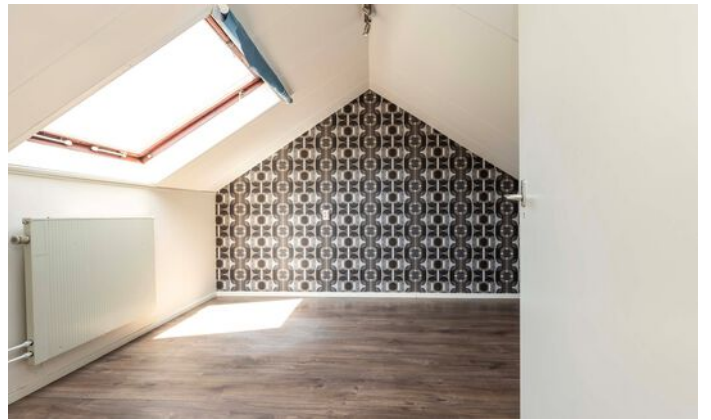
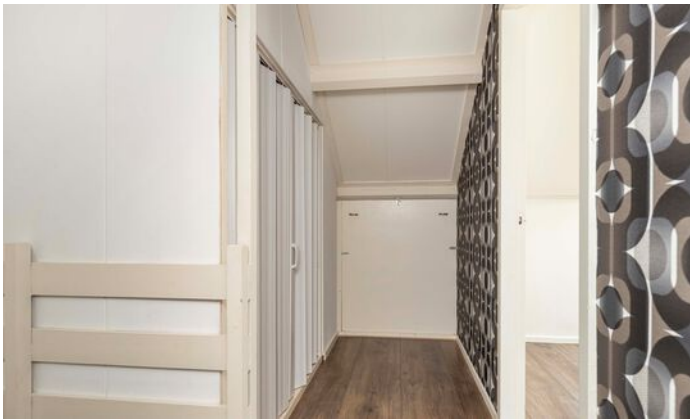




















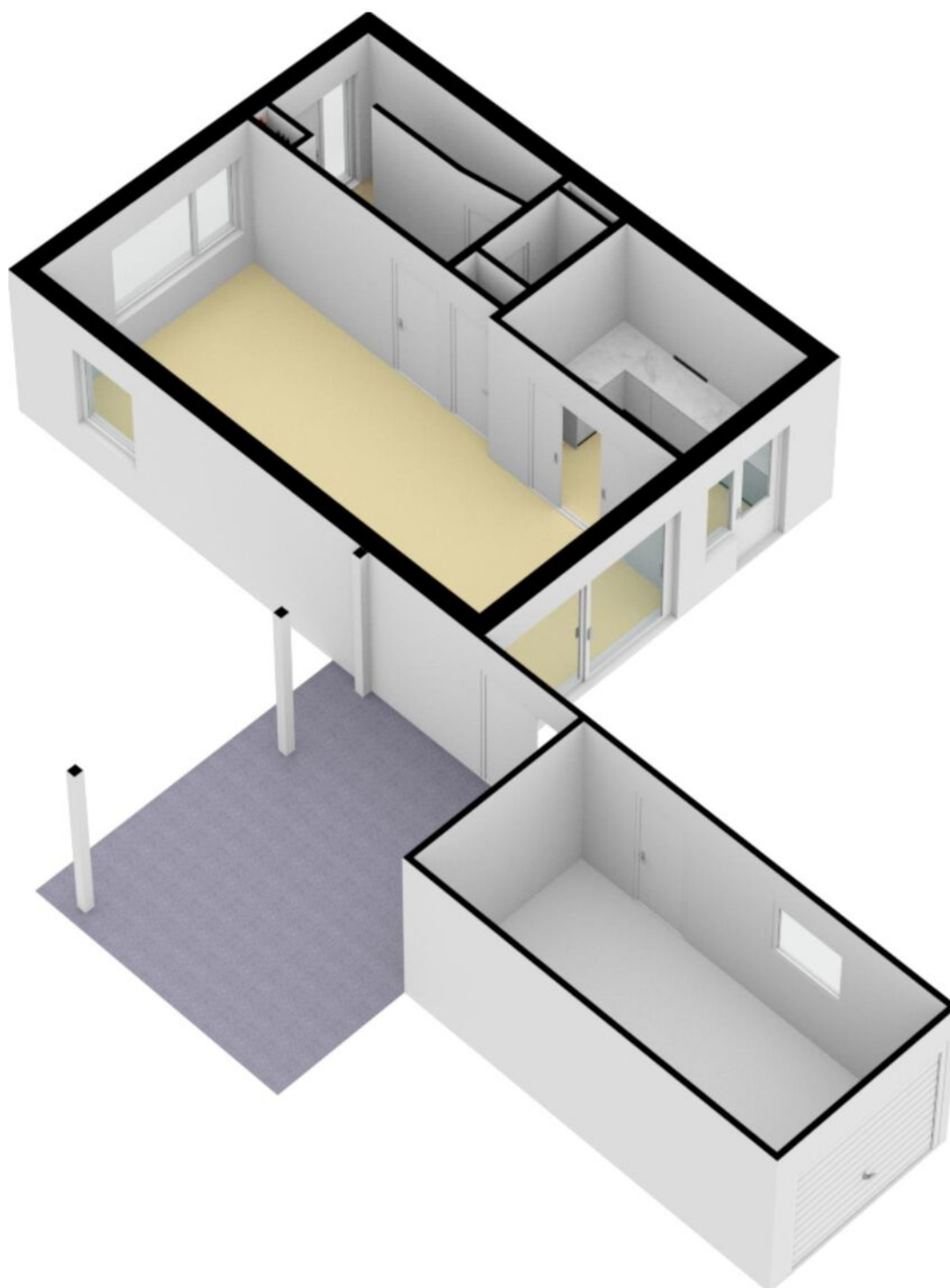


# ● Begane grond 2D

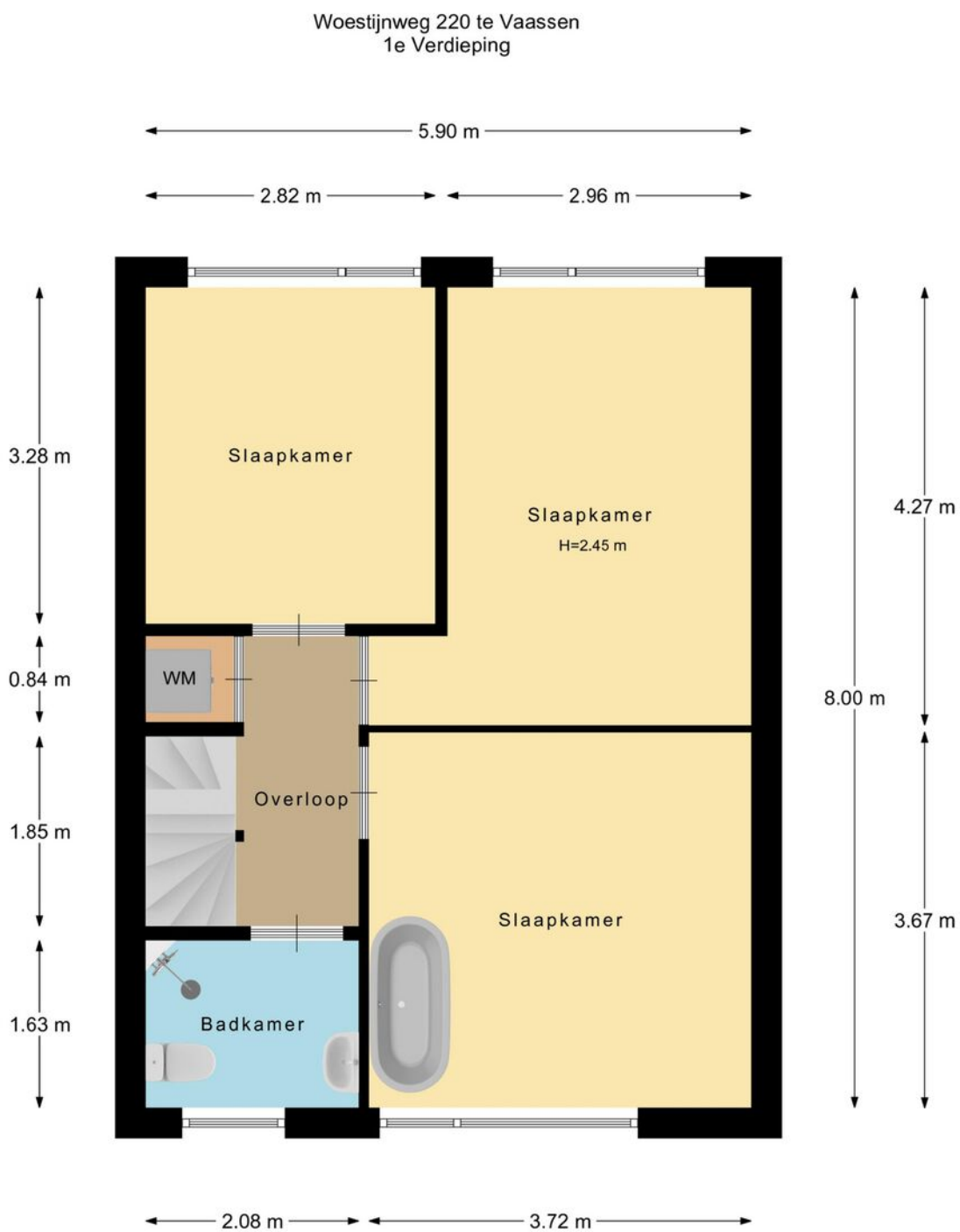


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

## ● Begane grond 3D



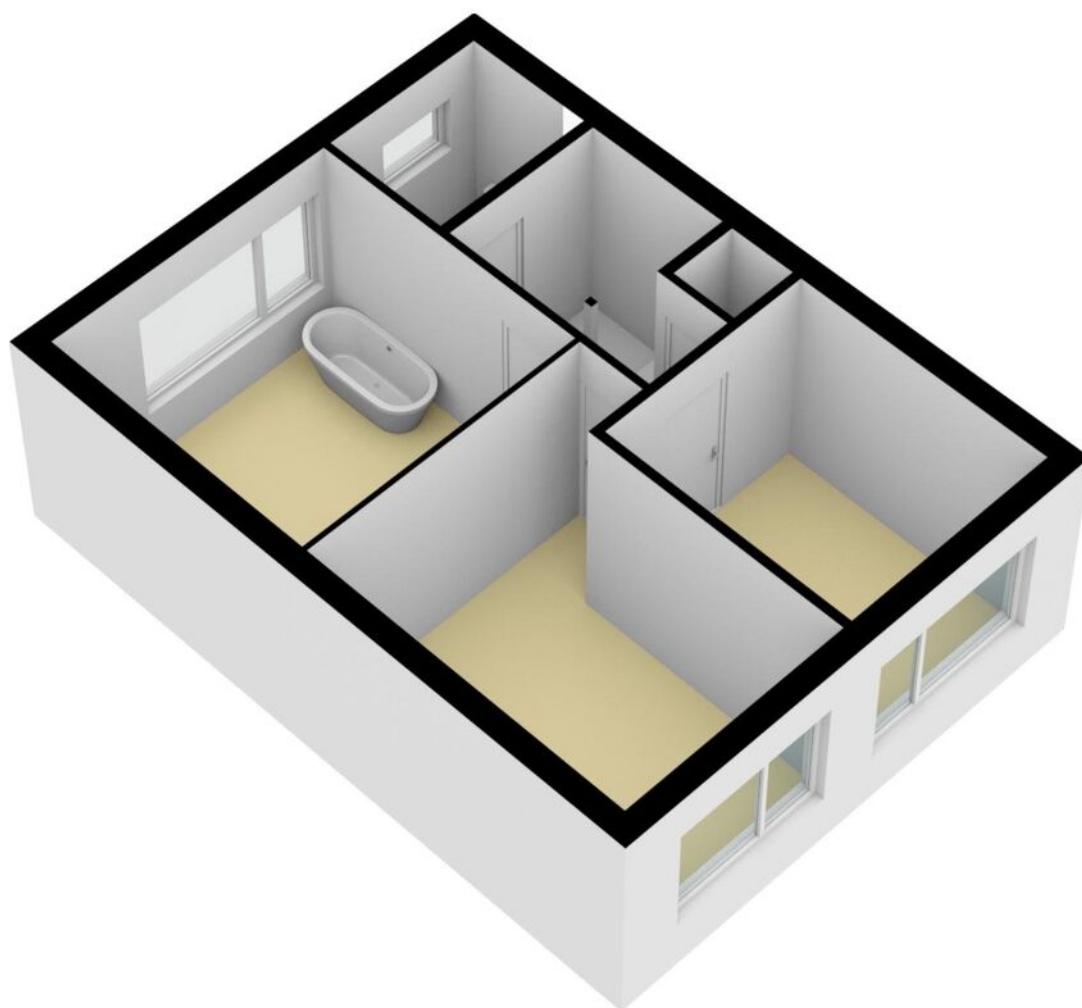
# ● Eerste verdieping 2D



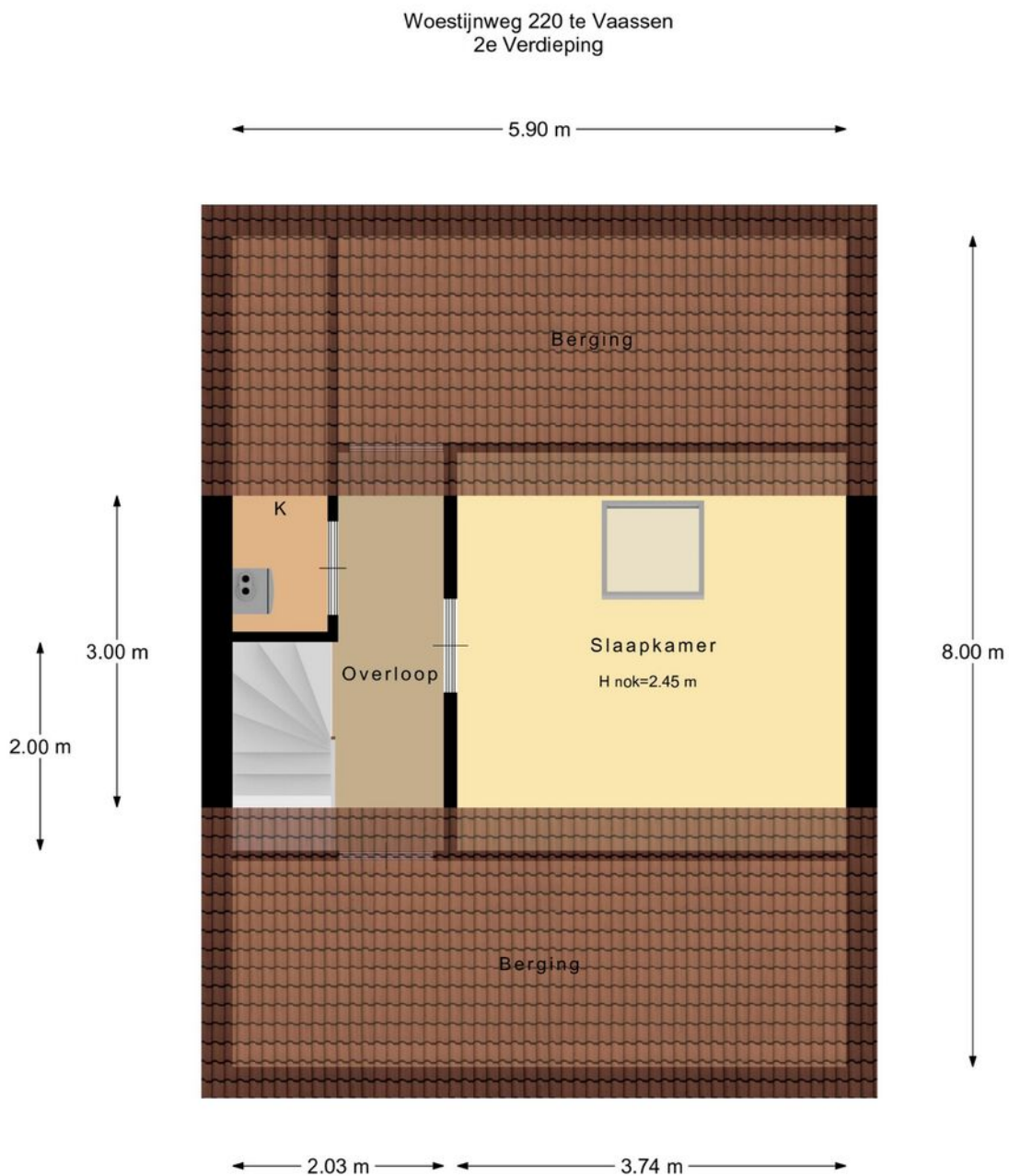
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.  
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.



- Eerste verdieping 3D

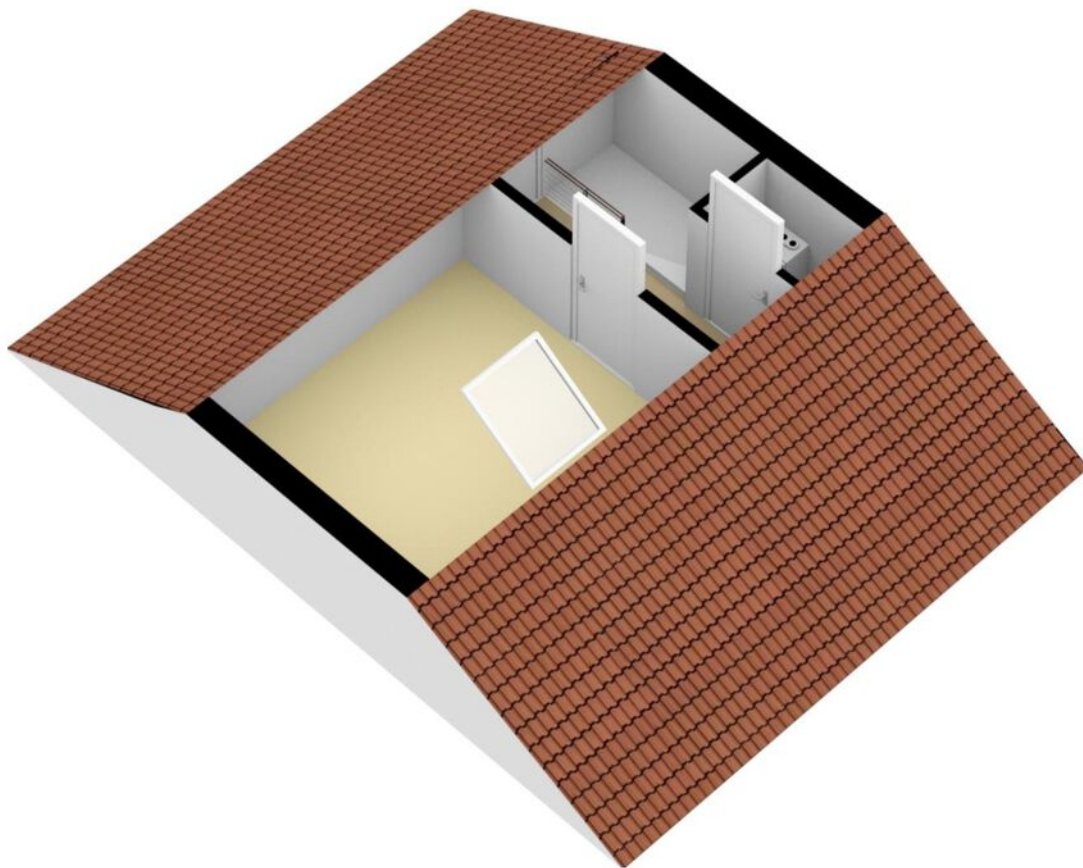


# ● Tweede verdieping 2D



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

- Tweede verdieping 3D






# Kadastrale kaart

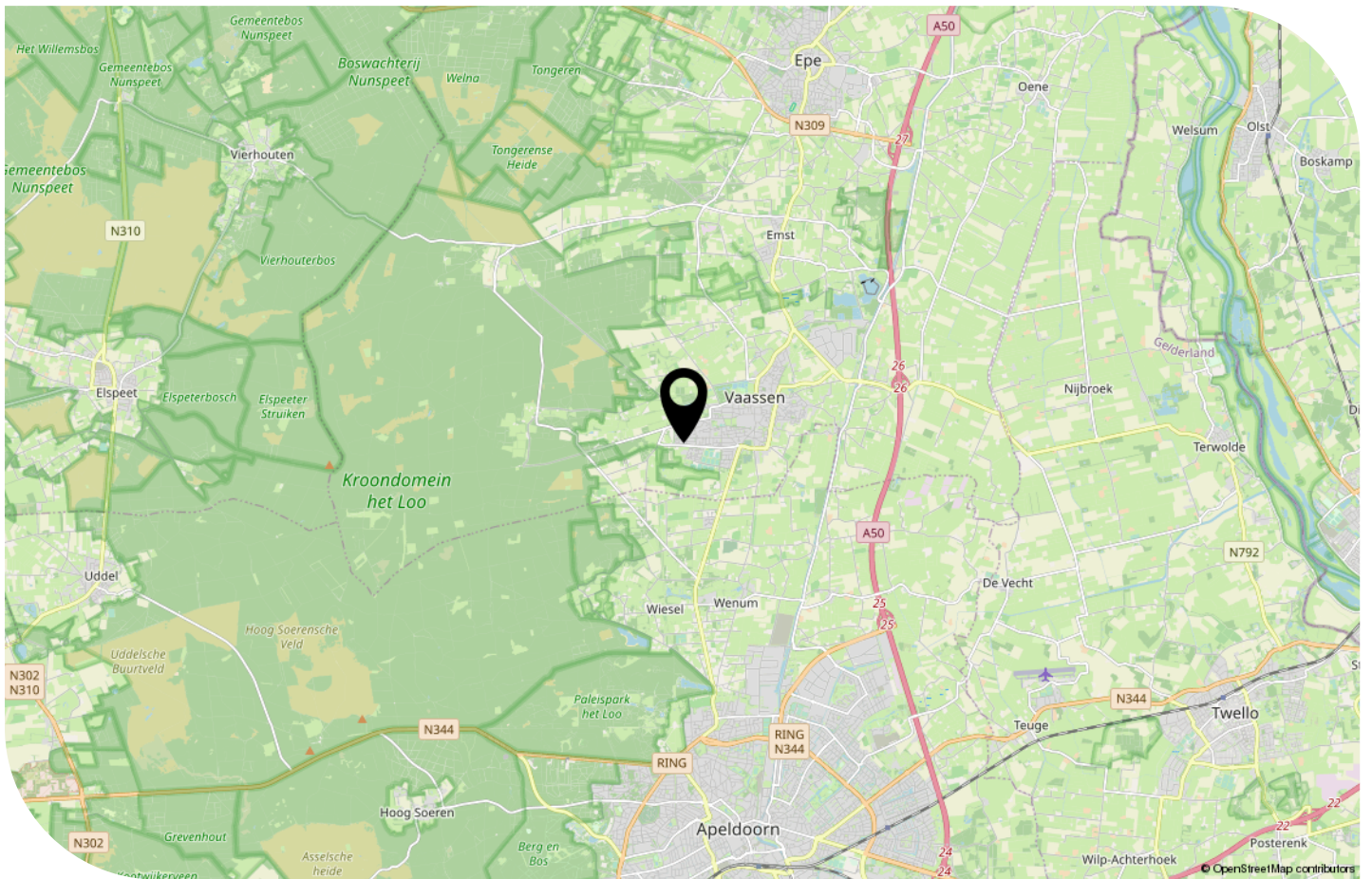
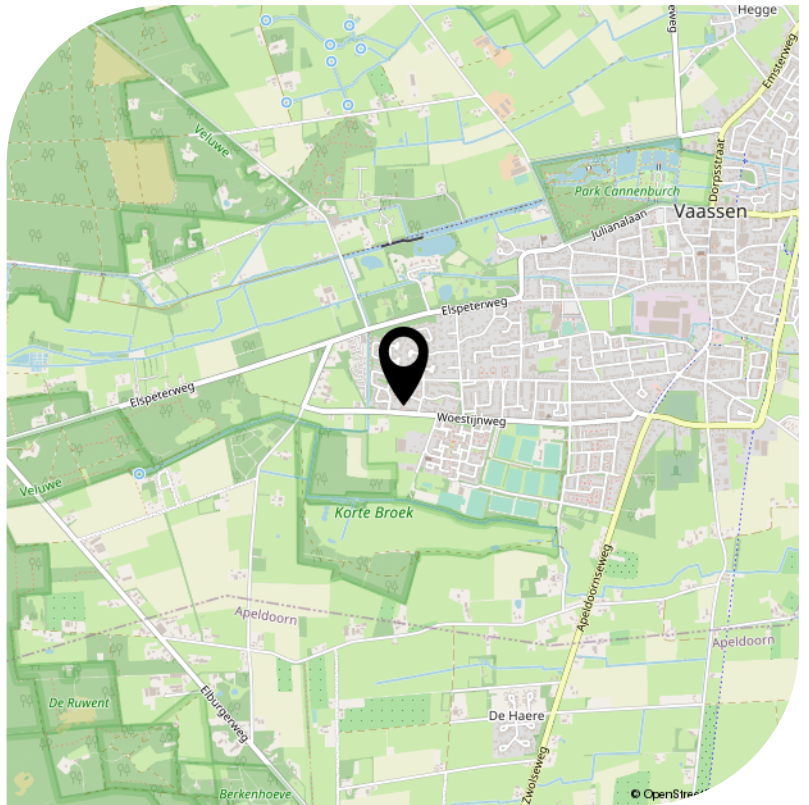
Kadastrale kaart

Uw referentie: Van Laarhoven



<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 eensluitend uittreksel, geleverd op 8 juni 2023 De bewaarder van het kadaster en de openbare registers</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Vaassen</p> <p>Sectie D</p> <p>Perceel 3427</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



# Ruimtelijke plannen

## Ruimtelijkeplannen.nl

<b>Plannaam:</b>	<b>Vaassen Zuid en West</b>	<b>Datum afdruk:</b>	2023-06-22
<b>Naam overheid:</b>	gemeente Epe	<b>IMRO-versie:</b>	IMRO2008
<b>Type plan:</b>	bestemmingsplan	<b>Plan datum:</b>	2010-08-23
<b>Planidn:</b>	NL.IMRO.0232.VAA006VaaZuidWest-VBP1	<b>Planstatus:</b>	onherroepelijk
<b>Dossierstatus:</b>	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: 22-6-2023



### Legenda

Locatie



Voortgang onderzoek

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

Mijnsteengebieden

- Mijnsteengebieden Limburg  
Besluit Bodemkwaliteit

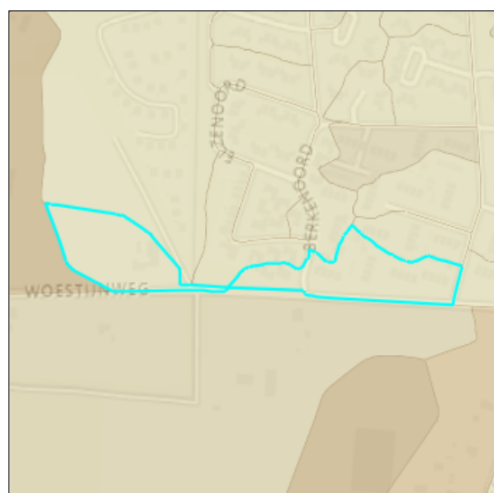


# Funderingsviewer

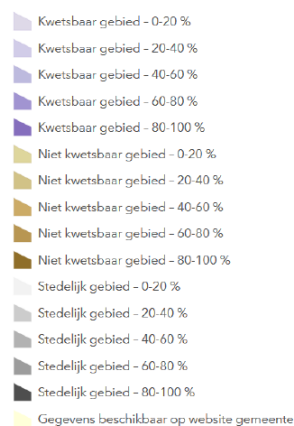


## Funderingsviewer indicatieve aandachtsgebieden postcodegebied 8172CZ

Aanmaakdatum/ -tijd: 22-06-2023 11:06:47



Percentage BAG panden gebouwd voor 1970.



Dit postcodegebied (8172CZ) bevat 39 panden (BAG). Van deze panden is 2,6% 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.



*Interesse?*

Neem contact  
met ons op.

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



van laarhoven  
makelaardij