

TE KOOP



Zwolseweg 208, 208 A en 210 Apeldoorn

Vraagprijs € 775.000 k.k. in verhuurde staat.

Wensink Makelaardij b.v.
Maria Stuartstraat 67
7315 KC Apeldoorn

055-5785885
www.wensink.com
info@Wensink.com


WENSINK
makelaardij



Beleggings object : Villa Compitum



Kenmerken

Bruto vloer oppervlakte

493 m²

Verhuurbare oppervlakte

383 m²

Perceeloppervlakte

674 m²

Inhoud

1400 m³

Energielabel kantoorgedeelte
no 208 label C

> Omschrijving

Beleggingsobject – VILLA COMPITUM

Zwolseseweg 208, 208A & 210 – Apeldoorn

Op een markante zichtlocatie; Hoek Zwolseseweg en Anklaarseweg in Apeldoorn, volledig verhuurd beleggingsobject, bestaande uit drie afzonderlijke onderdelen:

Zwolseseweg 208: Representatieve kantoorruimte met eigen parkeergelegenheid

Zwolseseweg 208A: Verhuurde bovenwoning, in gebruik als kamerverhuur

Zwolseseweg 210: Vrijstaand koetshuis, volledig zelfstandige woonruimte

Gelegen op een perceel van in totaal 674 m² eigen grond, met goede parkeervoorzieningen op eigen terrein.

Ligging & Bereikbaarheid

Deze locatie biedt uitstekende zichtbaarheid aan een drukke doorgaande weg in Apeldoorn, met snelle verbindingen naar de A1 en A50. Zowel het centrum als het station zijn goed bereikbaar. De directe omgeving kenmerkt zich door een mix van woningen, kantoren en detailhandel.

Bestemming

Het object valt onder het bestemmingsplan 'Het Loo en Kerschoten' (vastgesteld op 16 december 2010) en heeft de bestemming 'Wonen' met aanduiding:

Bouwaanduiding: Vrijstaand

Functieaanduiding: Dienstverlening, detailhandel

Waarde: Archeologie – hoog

De gemeente Apeldoorn heeft op 7 mei 2025 bevestigd dat kamerverhuur op Zwolseseweg 208A en 210 is toegestaan.

Voor gedetailleerde bestemmingsplaninformatie: raadpleeg www.omgevingsloket.nl of de gemeente Apeldoorn.

Objectindeling

Kantoorruimte – Zwolseseweg 208





Ca. 150 m², verhuurd tot mei 2028
 Jaarlijkse indexatie per 1 mei van toepassing
 Voorzien van:
 Systeemplafond met lichtarmaturen
 Deels airconditioning
 Tussenmeters voor gas en elektra
 Brand-alarminstallatie en netwerkbekabeling

Aanpassingen door huurder:
 Nieuwe keuken
 Extra toilet in de hal
 Gewijzigde indeling kantoorruimte

Kamerverhuur – Zwolseseweg 208A
 Het bovenhuis is opgesplitst in meerdere kamers en wordt verhuurd aan in totaal vier bewoners. Via een afgesloten buitentrapp aan de achterzijde is het object goed toegankelijk.

Verdieping:
 Royale hal met trapopgang
 Drie kamers (2 huurders)
 Gemeenschappelijke woonkeuken met klein balkon
 Dak voorzien van zonnepanelen (2023)
 Gemeenschappelijke badkamer(functioneel maar gedateerd)

Zolderverdieping:
 Twee kamers (waarvan één met en suite-indeling), beide verhuurd

Koetshuis – Zwolseseweg 210
 Ca. 85 m² zelfstandige woonruimte
 Eigen huisnummer en opgang
 Verhuurd
 Huurprijs exclusief gas en elektra (voorzien van tussenmeters)

Huuropbrengsten & Financiën
 Totale bruto jaarhuur: ca. € 60.000,--
 Kantoor (208) en woning (210): verhuurd exclusief G/W/L
 Kamers (208A): verhuurd inclusief G/W/L
 BTW is niet van toepassing

Energielabels
 Kantoorruimte (208): Label C, geldig tot 7 december 2032
 Bovenwoning (208A): Label F
 Koetshuis (210): Label in aanvraag

Kosten koper
 Overdrachtsbelasting en notariskosten komen voor rekening van koper

Waarborgsom of bankgarantie: 10% van de koopsom

Milieuverklaring
 Er zijn geen bekende bodem- of grondwaterverontreinigingen aanwezig. Ook zijn er geen (ondergrondse) tanks aangetroffen of geregistreerd.

Staat bij overdracht
 Het object wordt verkocht en geleverd in de huidige staat ("as is, where is"), wat betekent dat:

Eventuele gebreken of afwijkingen geen grond vormen voor ontbinding of schadevergoeding

Koper geen aanspraak maakt op garanties van verkoper

Voorbehoud en Disclaimer
 Deze aanbieding is vrijblijvend. Een bieding of aanvaarding verplicht verkoper niet tot verkoop of tegenbod. De informatie is met zorg samengesteld, maar aan onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Wensink Makelaardij handelt namens verkoper. Op de werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden van de NVM van toepassing. De aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat door onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.





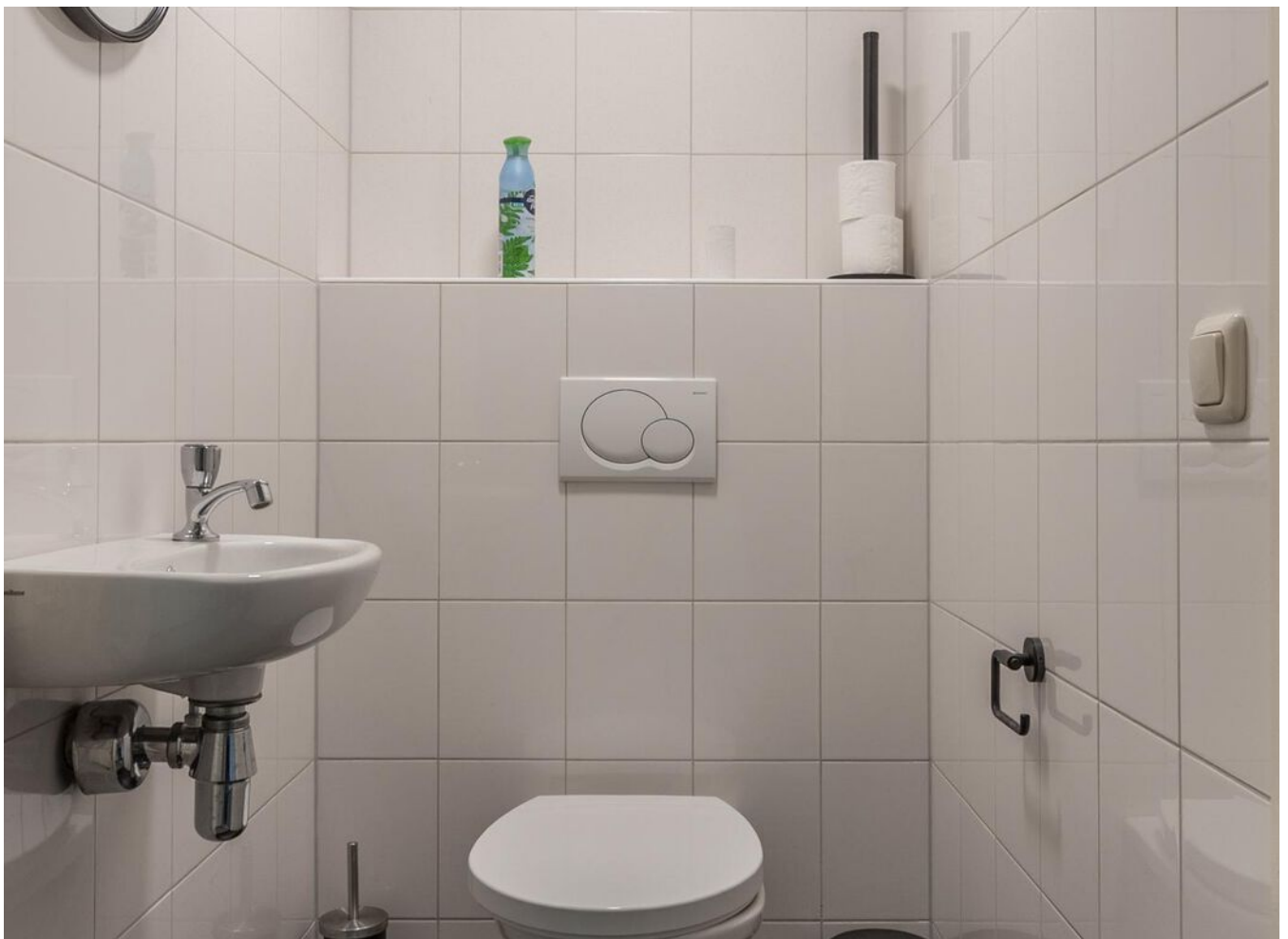














































Plattegrond

Zwolseweg begane grond no 208 en 210



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.dtyeclenoo.nl

Plattegrond

Verdieping no 210 en kamers 208 A



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenco.nl

Plattegrond

|Zolderkamers Zwolseweg 208 A



De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.
© www.objectenoo.nl

> Plattegrond

Ontdek de...

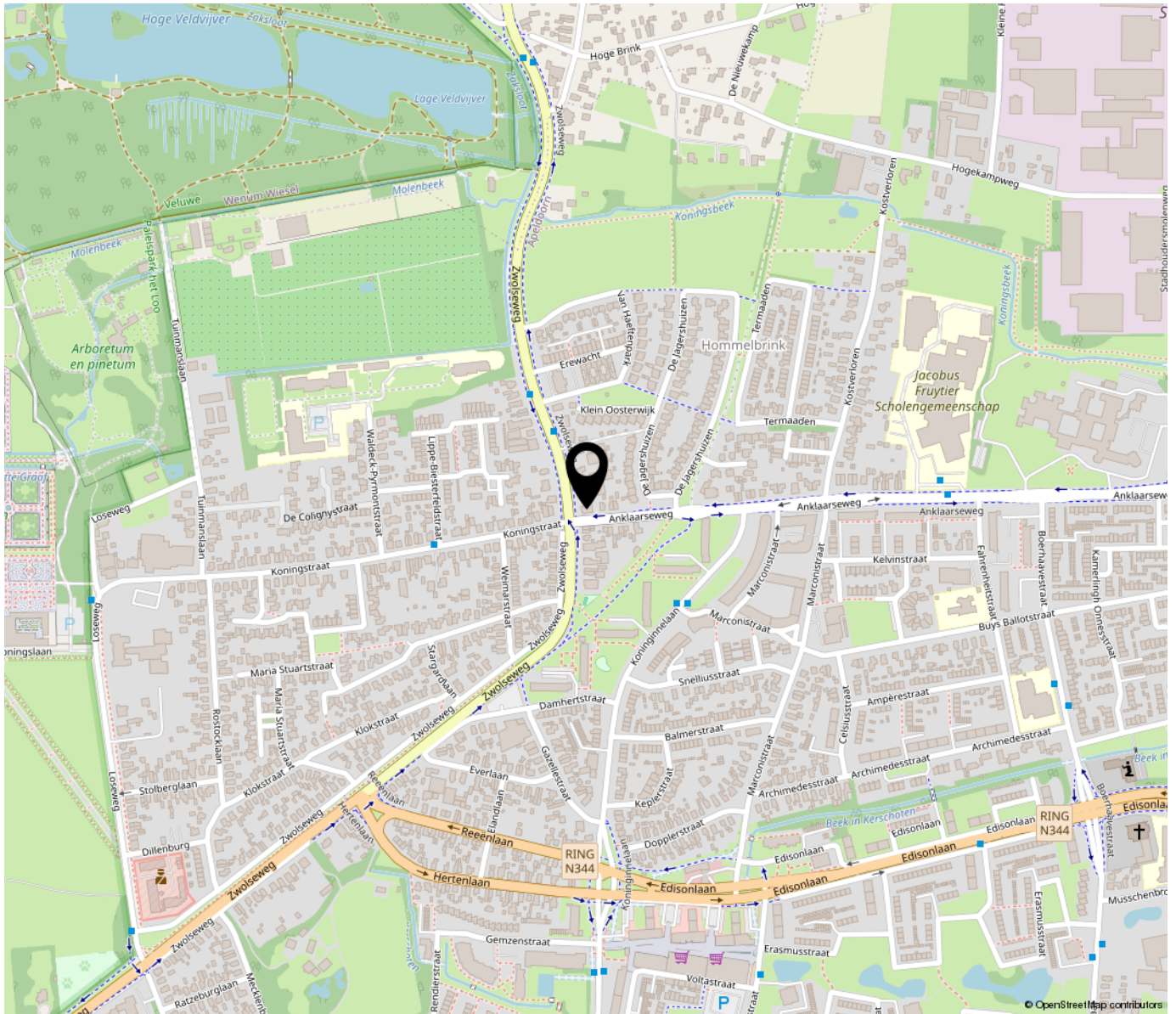


Kadastrale kaart

Uw referentie: Zwolseweg 208

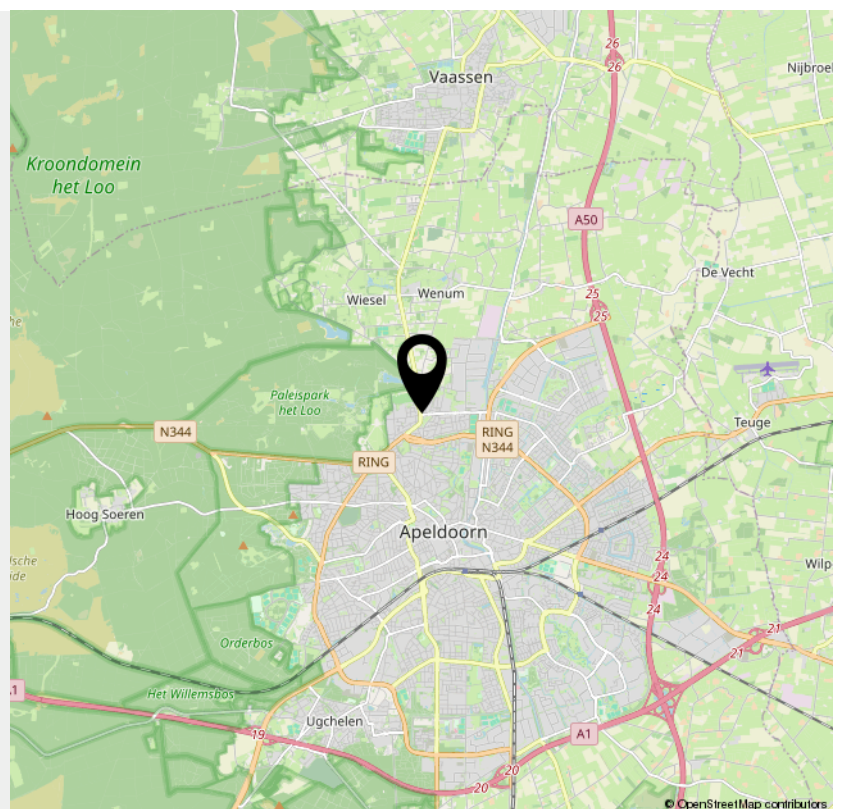


12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente	Apeldoorn
	Huisnummer	Sectie	AB
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel	2951
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		
Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 21 juli 2025 De 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.			



Zwolseweg centrale ligging in Apeldoorn

Tekst



INTERESSE

in dit beleggingsobject?



Neem gerust contact met mij op!

Karin Wensink 06-53248997.

Wensink Makelaardij b.v.
Maria Stuartstraat 67
7315 KC Apeldoorn

055-5785885
www.wensink.com
info@Wensink.com


WENSINK
makelaardij



Brochure

Middels deze brochure wil ik u zo zorgvuldig mogelijk informatie verschaffen met betrekking tot het pand. In deze brochure treft u aan:

- Een omschrijving van het pand met foto's;
- Indien voorhanden, de plattegronden (deze zijn slechts een indicatieve weergave)
- Een lijst van zaken.

Alle informatie die door de verkoper en Wensink Makelaardij aan u is verstrekt via deze brochure, kan uitsluitend worden gezien als een uitnodiging tot nader overleg dan wel het uitbrengen van een bod.

Hoewel zorgvuldigheid is betracht, wordt voor de inhoud van deze verkoopbrochure met betrekking tot het genoemde pand, noch door de eigenaar noch door Wensink Makelaardij, enige aansprakelijkheid aanvaard voor onjuistheden in de vermelde gegevens. Tekeningen e.d. geven vaak een standaardsituatie van de woning weer; het kan echter voorkomen dat de eigenaar wijzigingen heeft aangebracht, waardoor maten e.d. niet meer overeenkomen met de werkelijke situatie. Wensink Makelaardij aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid.

Op alle werkzaamheden van Wensink Makelaardij zijn de algemene consumentenvoorwaarden van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM UA (hierna: NVM), gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Utrecht, van toepassing.

Belangstelling?

Wanneer u na de bezichtiging geen belangstelling heeft voor het object, stel ik het zeer op prijs als u dit laat weten, zodat ik de verkoper hierover kan informeren.

Wanneer u na de bezichtiging belangstelling heeft, kunt u een bod uitbrengen. Dit kan via Move, maar u mag ook contact met mij opnemen.

Wanneer bent u in onderhandeling?

"Wanneer ben ik in onderhandeling?" is een vraag waar potentiële woningkopers vaak mee worstelen.

Misverstanden hierover komen helaas nog steeds voor, terwijl de situatie op papier heel helder is.

U bent pas in onderhandeling als de verkoper reageert op uw bod. Anders gezegd: als de verkoper een tegenbod doet. Bovendien kan de verkopend makelaar ook uitdrukkelijk aangeven dat hij met u in onderhandeling is.

U bent dus **niet** in onderhandeling als de verkopend makelaar enkel aangeeft dat hij uw bod met de verkoper zal overleggen. De verkoper behoudt zich het recht voor om meerdere biedingen aan te horen. Indien er min of meer gelijktijdig door meerdere gegadigden wordt geboden, is de verkoper gerechtigd met één van hen een koopovereenkomst te sluiten.

Veel mensen denken dat zij automatisch koper worden zodra zij de vraagprijs bieden. Dit is echter niet het geval. De Hoge Raad heeft namelijk bepaald dat de vraagprijs van een woning moet worden gezien als een uitnodiging tot het doen van een bod. Wie de vraagprijs biedt, doet dus **een bod**, niets meer en niets minder. De verkoper kan daarop reageren door het bod te aanvaarden, af te wijzen of een tegenbod te doen.

Onderzoek plicht en meldingsplicht

De koper heeft een onderzoek plicht naar alle zaken die voor hem van belang zijn, net zoals de verkoper een meldingsplicht heeft. Dit betekent dat de verkoper alle hem bekende gebreken moet melden, maar dat de koper ook verplicht is om voor hem essentiële zaken te (laten) onderzoeken.

Rechtsgeldige koopovereenkomst pas ná ondertekening

Een mondelinge overeenstemming tussen particuliere verkoper en particuliere koper is niet rechtsgeldig. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koop wanneer beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit volgt uit artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van een mondelinge overeenkomst per e-mail of het toesturen van een conceptkoopakte geldt dus niet als een ondertekende koopovereenkomst.

Overeenstemming

Tijdens de onderhandelingen kunnen koper en verkoper het mondeling eens worden over hoofdzaken als de prijs,



opleveringsdatum en ontbindende voorwaarden. De verkoper stelt uitdrukkelijk dat een verkoop pas tot stand komt als ook over de details, zoals roerende zaken en de exacte opleverdatum, overeenstemming is bereikt. De verkopend makelaar legt de gemaakte afspraken schriftelijk vast in een koopakte, waarin ook een wettelijke bedenktijd van drie dagen ten behoeve van de koper is opgenomen. Meestal worden aanvullende afspraken in de koopakte opgenomen, zoals een waarborgsom of boeteclausule. Behoudens nadere afspraken gelden de standaardregels: de waarborgsom of bankgarantie bedraagt 10% van de koopsom en dient binnen circa zes weken na ondertekening van de koopakte te worden voldaan aan de notaris. Voorbehouden (zoals voor het verkrijgen van financiering of NHG) kunnen alleen worden opgenomen als deze **uitdrukkelijk bij de bieding** zijn vermeld.

Ontbindende voorwaarden

'Ontbindende voorwaarden' zijn een belangrijk onderdeel van de overeenkomst. Hierover moeten partijen het vooraf eens zijn.

Let op: u krijgt **niet automatisch** een ontbindende voorwaarde indien u de financiering niet rond krijgt. U moet dan bij uw bod duidelijk vermelden dat dit "onder voorbehoud van financiering" is.

Asbest

Indien het pand is gebouwd vóór 1992, kunnen er asbesthoudende materialen aanwezig zijn, bijvoorbeeld in: Het kruipruik, schoorsteen of luchtkanaal, golfplaten op de berging, plaatmateriaal achter of onder de cv-ketel, meterkast of vloerbedekking. Verkoper en Wensink Makelaardij aanvaarden hiervoor geen aansprakelijkheid. Bij verwijdering van asbest moet u rekening houden met milieuregels en extra kosten. Ook bij het afsluiten van een verzekering dient u hogere opruimingskosten in te calculeren. Als koper verklaart u hiermee bekend te zijn en vrijwaart u de verkoper en Wensink Makelaardij voor eventuele aansprakelijkheid.

Ouderdomsclausule

Als (aspirant-)koper verklaart u bekend te zijn met het bouwjaar van de woning. Voor oudere woningen gelden lagere eisen aan bouwkwaliteit. Tenzij de verkoper anders heeft verklaard, staat hij niet in voor de kwaliteit van vloeren, daken, elektriciteits-, water- en gasleidingen, riolering, afwezigheid van ongedierte, schimmel of vocht. Wensink Makelaardij geeft hierop eveneens geen garanties. Kwaliteitsgebreken worden geacht geen belemmering te vormen voor het in artikel 5.3 van de koopakte omschreven woongebruik. Voor woningen ouder dan 50 jaar gelden nog lagere eisen. Hoewel deze gegevens zorgvuldig zijn samengesteld, moeten ze als indicatief worden beschouwd. Sommige informatie is mondeling verkregen of uit het geheugen opgetekend. De koper blijft zelf verantwoordelijk voor onderzoek naar relevante zaken.

Bodemverontreiniging

Het risico van verontreiniging van de onroerende zaak rust bij de koper, tenzij de verkoper bekend was met de verontreiniging.

Berekening bedenktijd

Als particuliere koper krijgt u drie dagen bedenktijd om de koop te ontbinden. De bedenktijd gaat in op de dag nádat de ondertekende koopakte aan u is overhandigd en eindigt om 24:00 uur op de laatste dag. De Algemene Termijnenwet is hierbij van toepassing. Indien de termijn eindigt op een zaterdag, zondag of erkende feestdag, wordt deze verlengd tot de eerstvolgende werkdag, met ten minste twee werkdagen bedenktijd.

Notaris

Onderstaand artikel kan worden opgenomen in de NVM-koopakte:

Indien koper een notaris kiest met een standplaats buiten de regio van het te kopen object, komen eventuele extra kosten (zoals volmachten) voor rekening van de koper. Ook indien er hogere kosten worden berekend voor bijvoorbeeld het doorhalen van hypotheek of het aflossen van overbruggingsleningen, komt het meerdere voor rekening van de koper. Deze extra kosten worden door de notaris op de eindafrekening direct aan de koper doorberekend. Genoemde bedragen zijn gebaseerd op redelijke kosten zoals gebruikelijk bij notarissen. Indien de gekozen notaris méér in rekening brengt, komt dit voor risico van de koper.

Advies: Vraag bij uw notaris naar een "all-in tarief" om verrassingen te voorkomen.