



Laag Soeren, Prof. Winternitzlaan 8



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.









Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.











Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.







Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



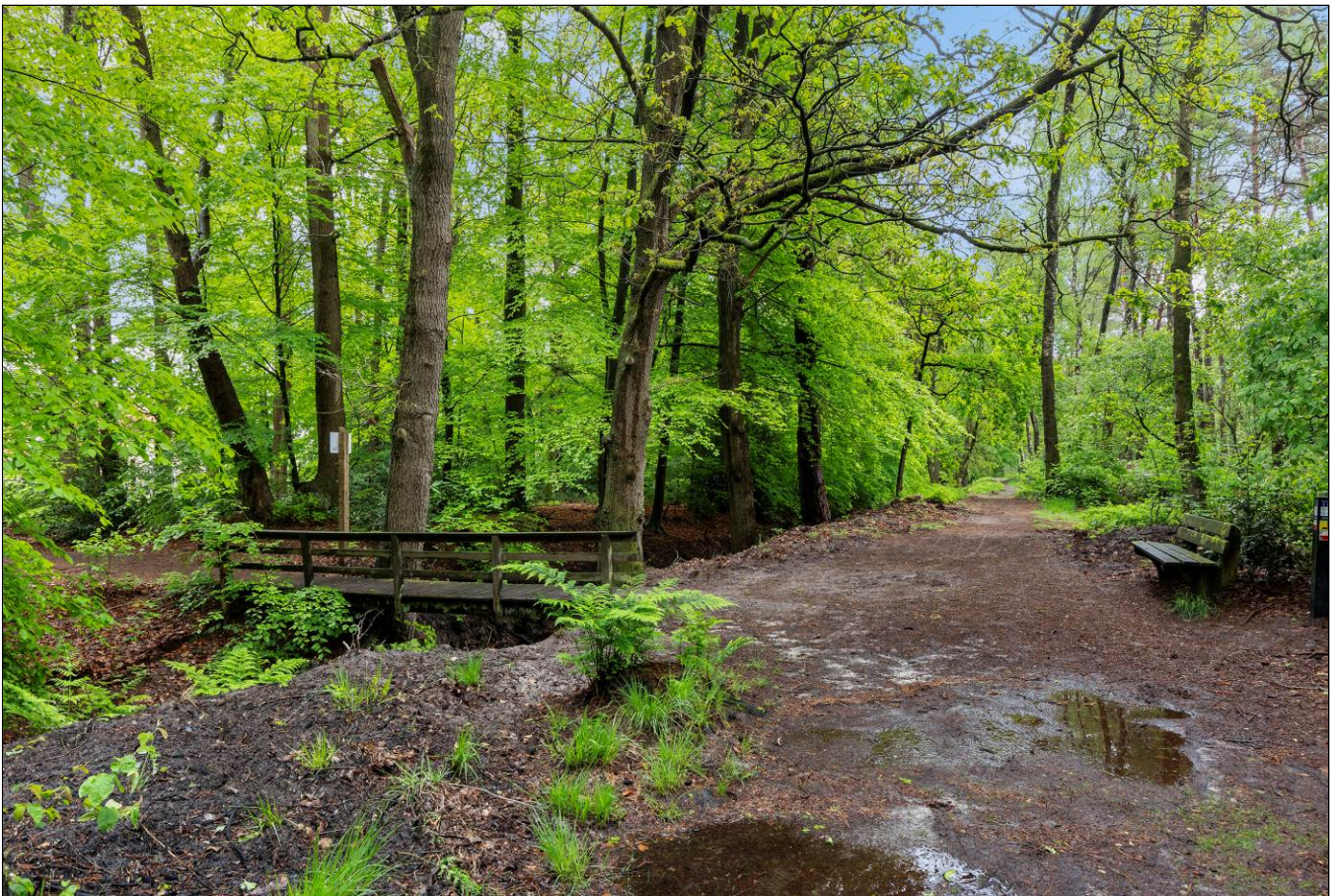
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Prof. Winternitzlaan 8
Laag-Soeren



Prof. Winternitzlaan 8
Laag-Soeren

Satellietopname



Prof. Winternitzlaan 8, Laag Soeren

Op een unieke locatie te midden van het uitgestrekte Nationaal Park Veluwezoom en toch op fietsafstand van het dorp Laag Soeren gelegen, prachtig in stijl gerenoveerd vrijstaand landhuis met in spouw gebouwd bijgebouw met carport en een prachtig aangelegde tuin met diverse terrassen en authentiek tuinhuisje.

Vanuit uw woning ziet u de edelherten, reeën en ander wild. Het uitzicht verandert met de seizoenen, maar één ding blijft hetzelfde: de stilte, de ruimte en de vrijheid van wonen midden in het bos.

Erfpachtgrond, financieel voordeel

De woning staat op erfpachtgrond van Natuurmonumenten, waarbij de canon fiscaal aftrekbaar is. Dit maakt het wonen op deze unieke plek niet alleen aantrekkelijk qua beleving, maar ook interessant vanuit financieel oogpunt. De erfpachtcanon bedraagt €8.555,- per jaar (staat vast t/m juli 2027) en wordt om de 3 jaar geïndexeerd. De huidige rente op de canon bedraagt 2,95%. Het erfpachtcontract loopt tot en met 10 februari 2030 en de rente zal in het nieuwe 30 jarig contract 3,5% bedragen.

In 2000 is het landhuis volledig vakkundig gerenoveerd en is de schuur gebouwd.

Gebruiksoppervlakte wonen: 165m². Perceeloppervlakte: 2536m².

Indeling

Begane grond: entree met ruime hal en fraaie stenen vloer, meterkast met 3 fase aansluiting, modern toilet met fonteintje, ruime woonkamer met erker, houtkachel, veel lichtinval en fraai uitzicht over de tuin, werkkamer, ruime woonkeuken voorzien van inbouwapparatuur en ruim eetgedeelte met zicht op de tuin, bijkeuken met wasruimte, provisiekelder en overdekte achterentree.

Vanuit de entreehal is er toegang tot de kantoor/slaapkamer.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

1^e verdieping: ruime overloop met dakkapel, veel lichtinval en vlizotrap naar de zolder. Aan de zuidzijde is de ruime hoofdslaapkamer gesitueerd met inloopkast en een balkon met prachtig uitzicht.

De 2^e en 3^e slaapkamer zijn tevens van goed formaat (ca. 9m² en 14m²) waarvan 1 slaapkamer voorzien is van een wastafel en vaste kast.

Moderne badkamer voorzien van ligbad, douche, 2^e toilet en wastafel.

Bouwjaar: 1930 in spouw gebouwd. De woning is goed onderhouden, o.a. volledig geïsoleerd, voorzien van een geschroefd rieten dak en hardhouten kozijnen. Verwarming middels een HR cv-ketel uit 2020, er is mechanische ventilatie, drukriolering en er is glasvezelaansluiting.

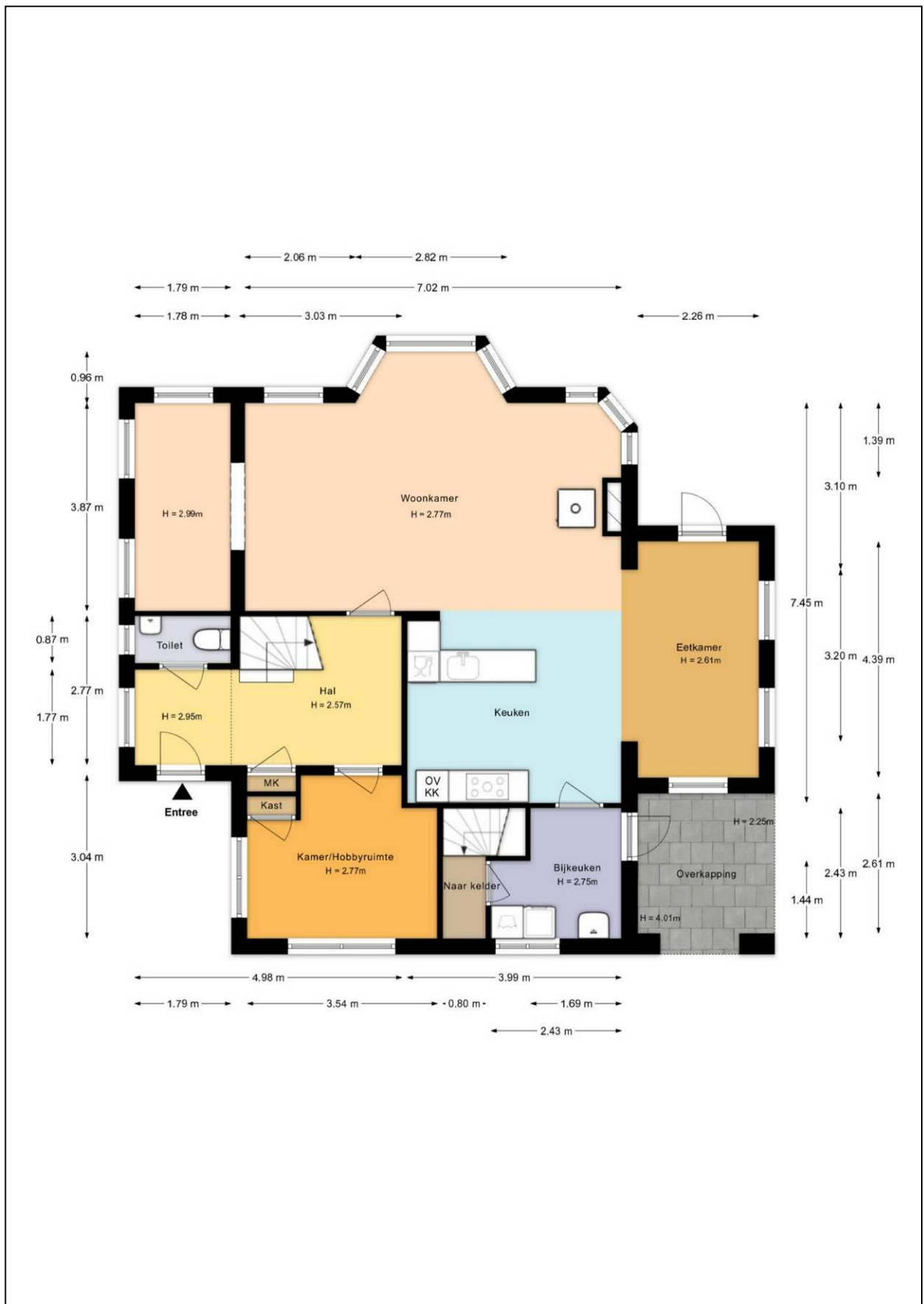
Middels een grondwaterpomp wordt de tuin besproeid.

Het bijgebouw is goed geïsoleerd, heeft een gevulde betonnen vloer en een vaste trap naar de verdieping. Verwarming middels een houtkachel, grote schuifpui en elektrische garagedeur.

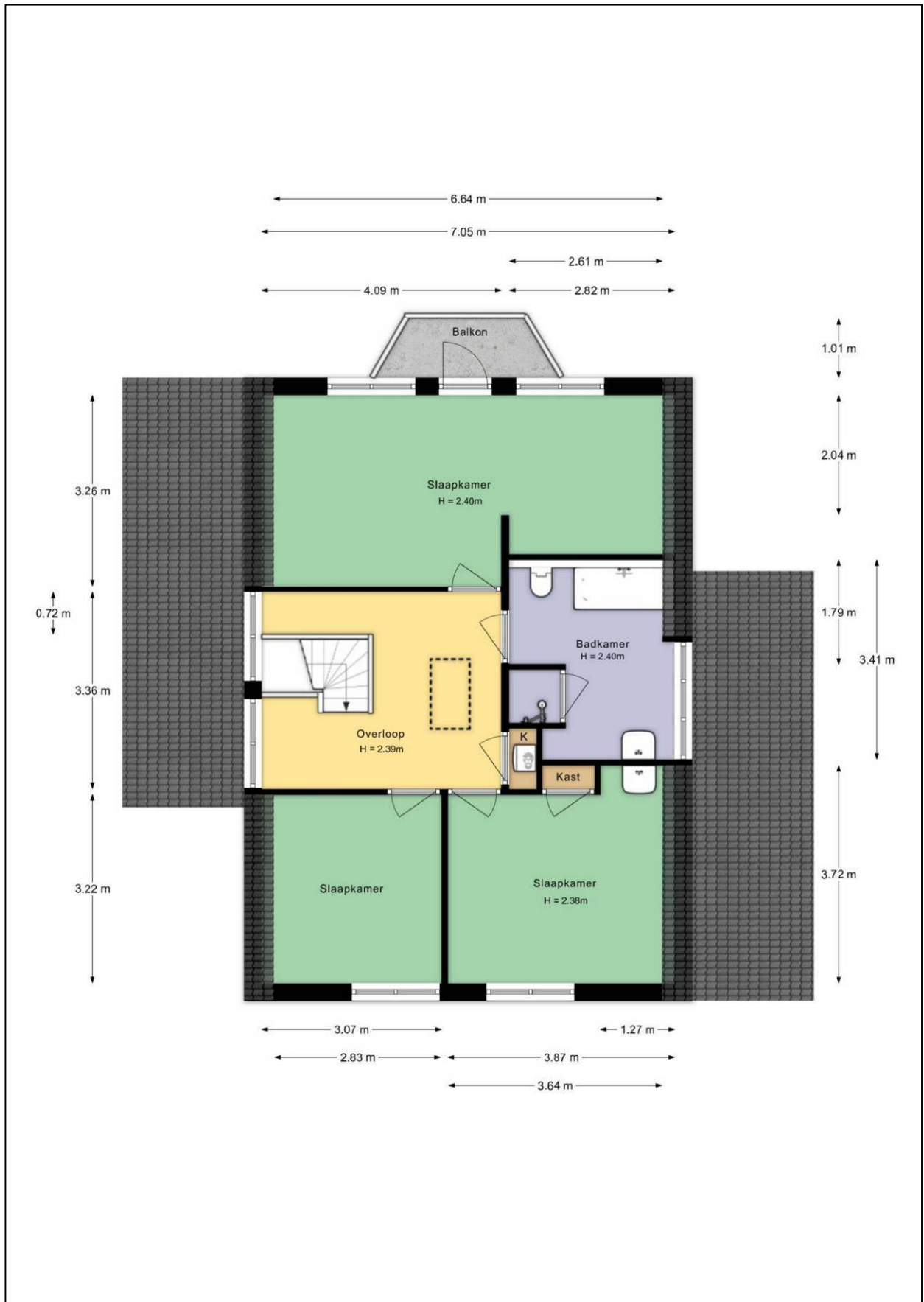
Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 1000.000,- kosten koper.

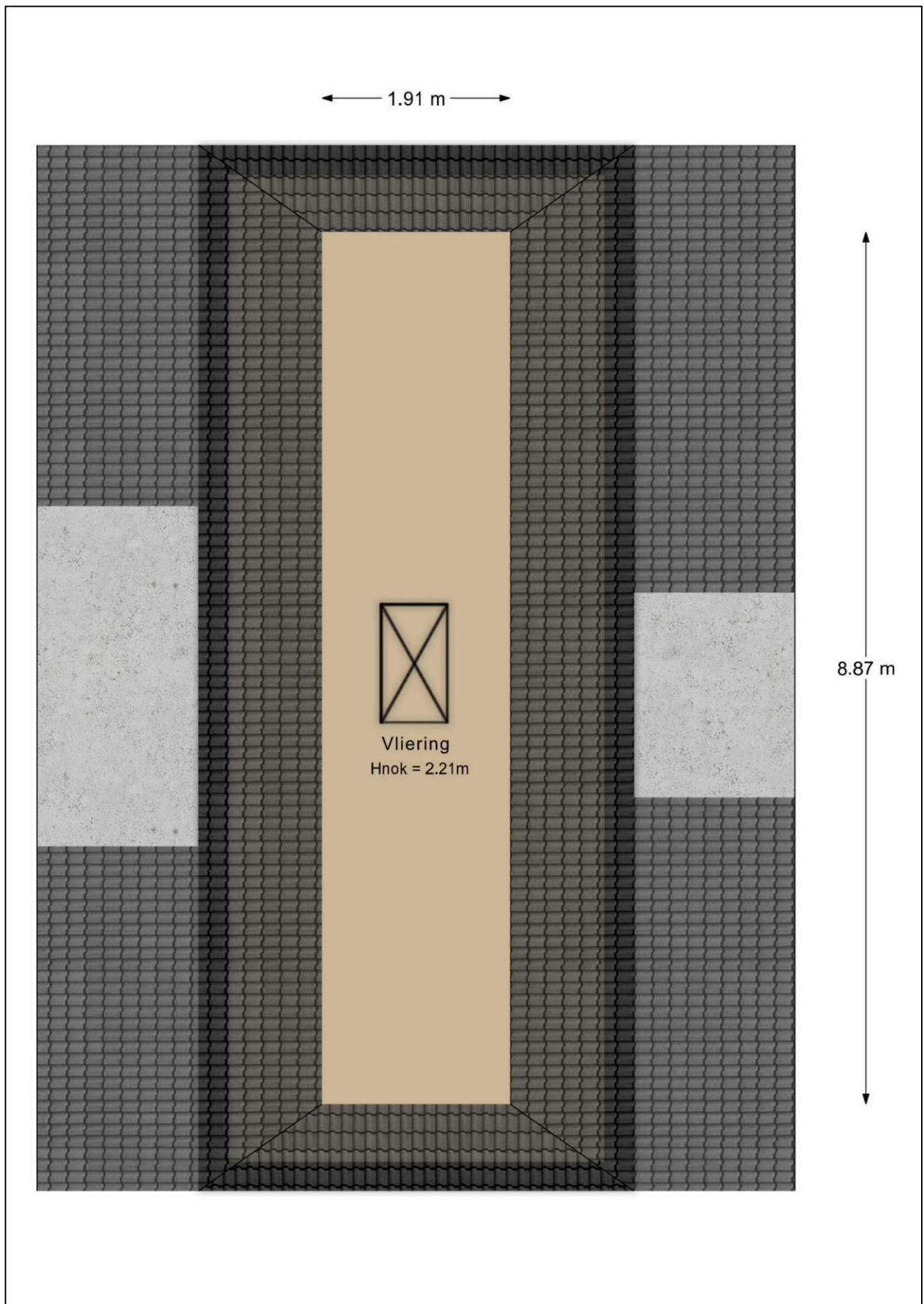
Plattegrond begane grond



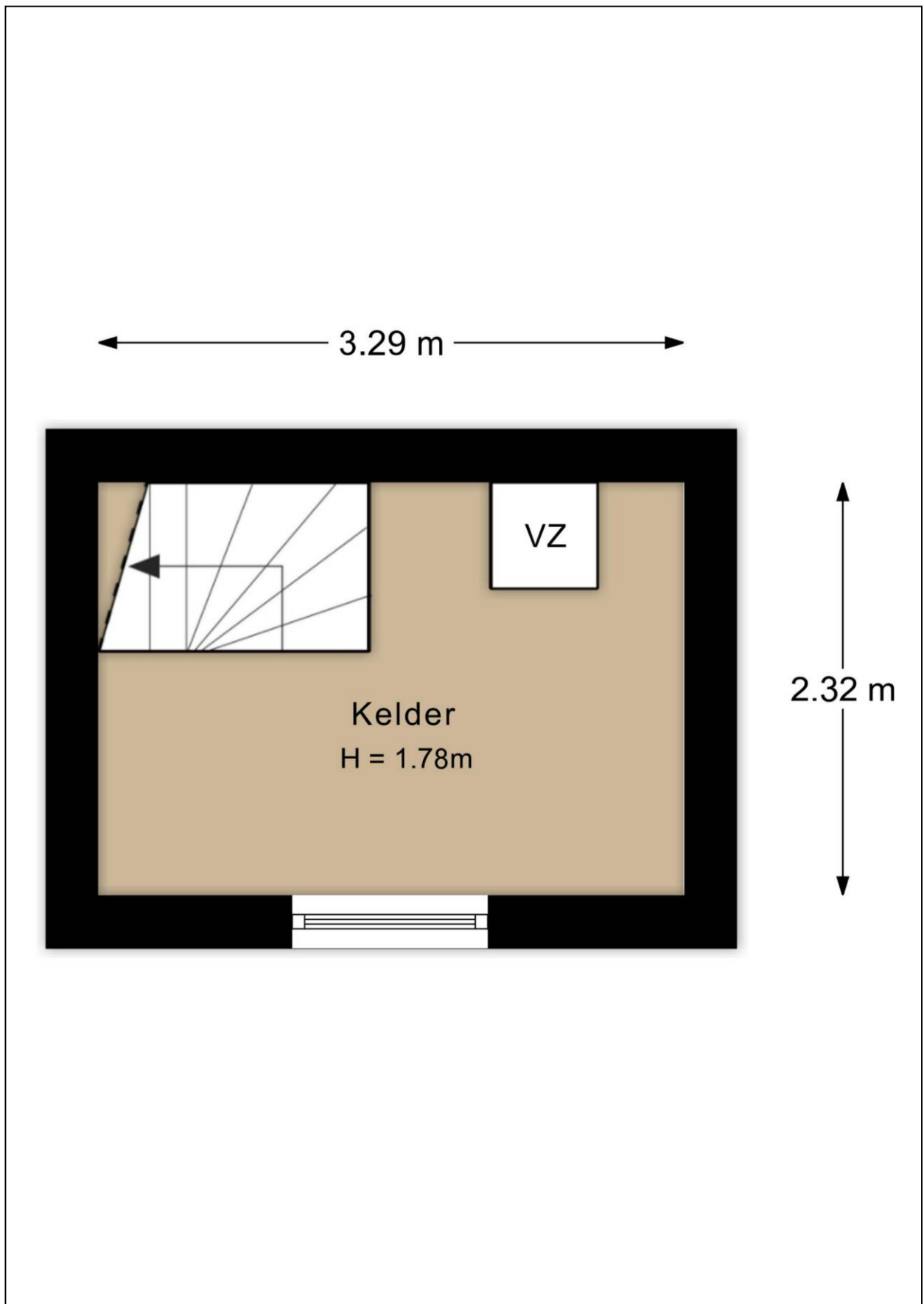
Plattegrond eerste verdieping



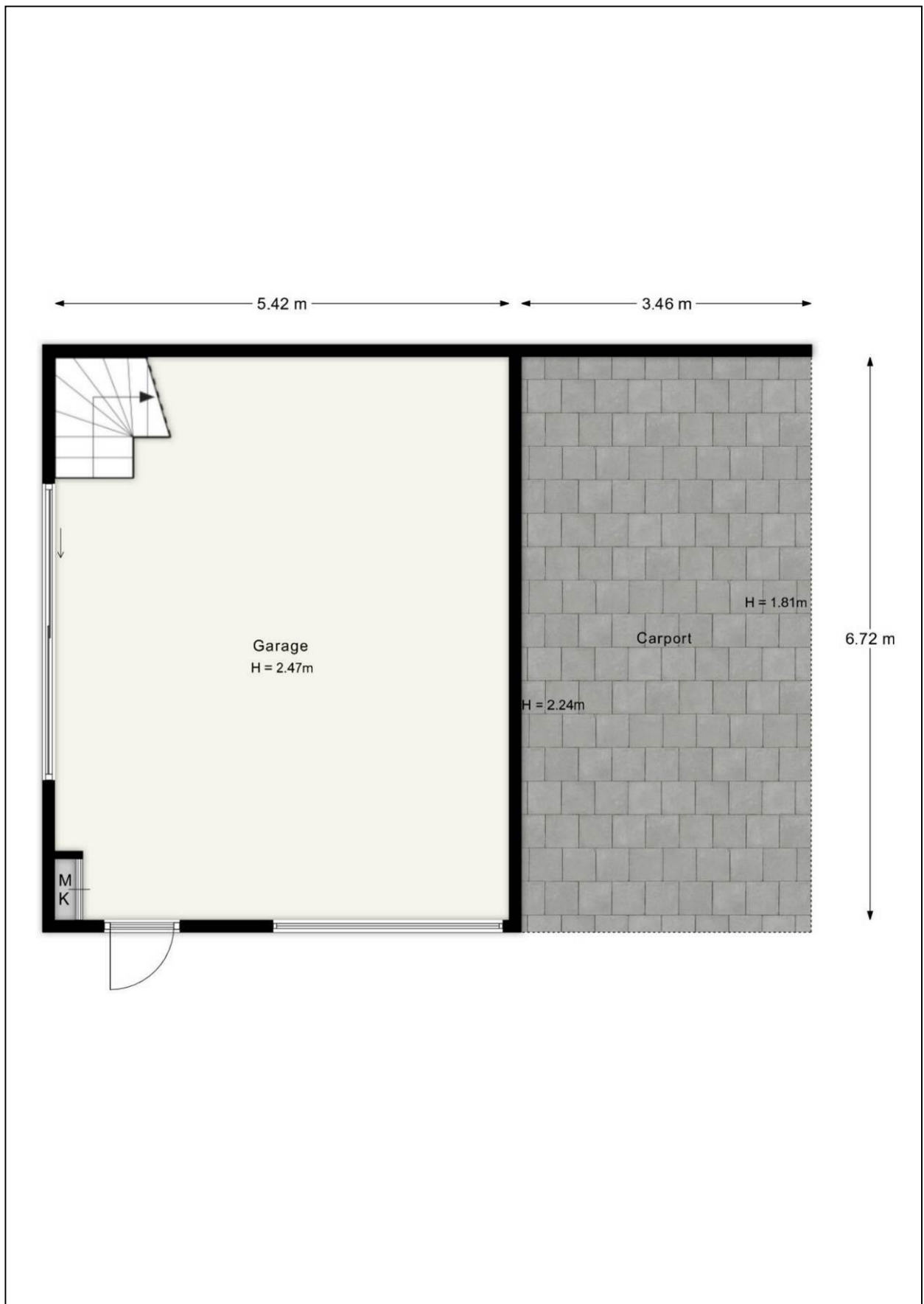
Plattegrond tweede verdieping



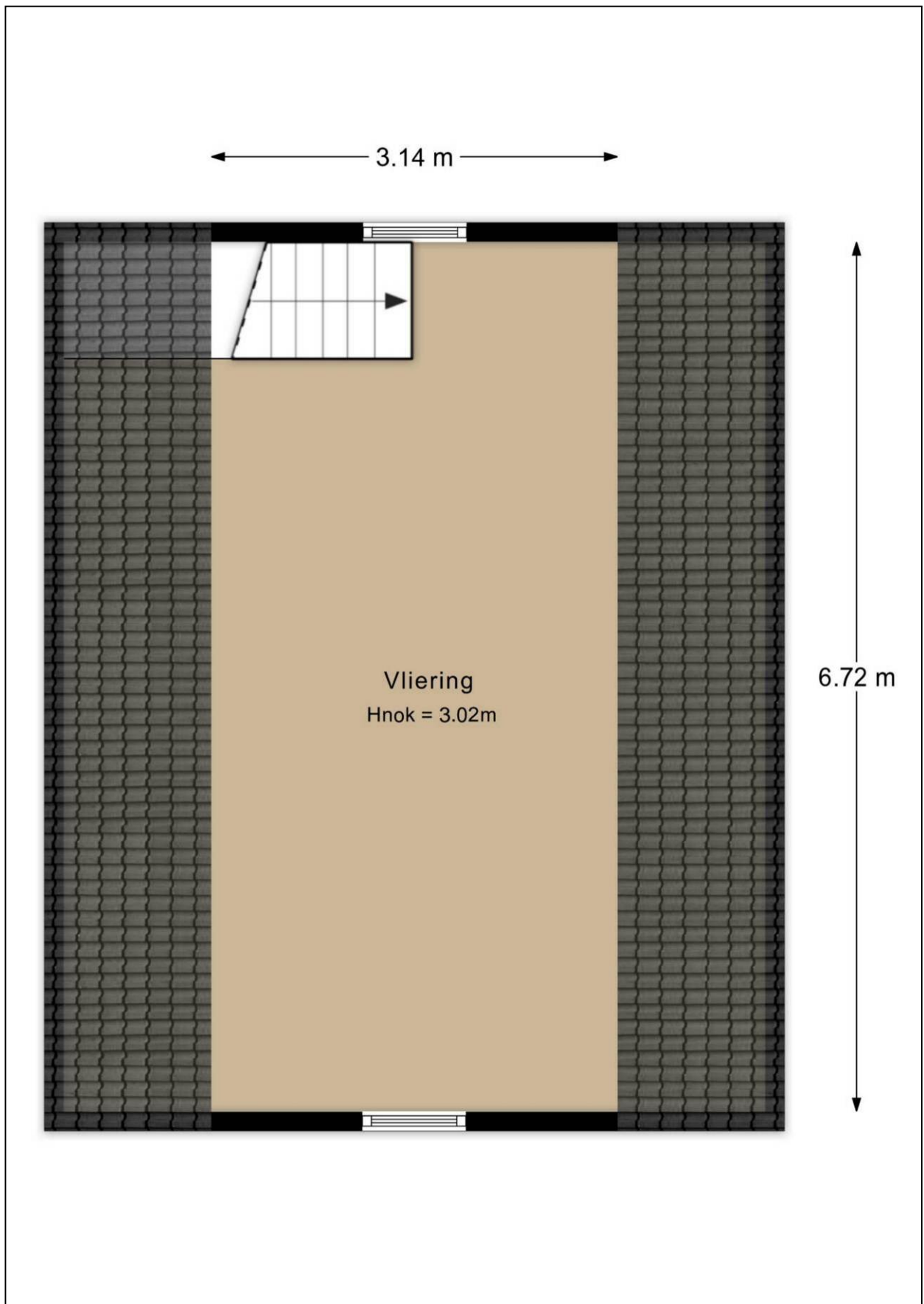
Plattegrond kelder



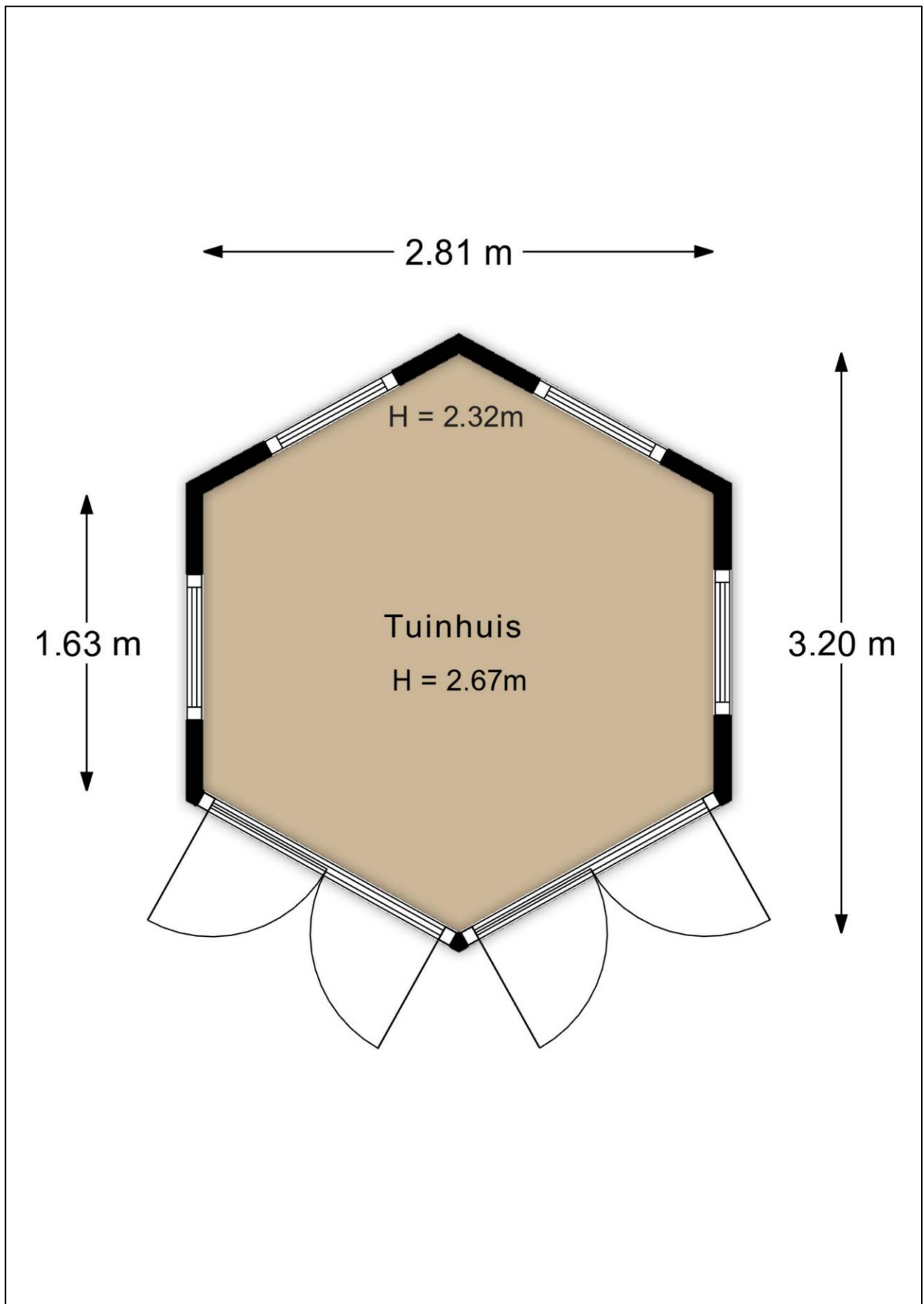
Plattegrond bijgebouw



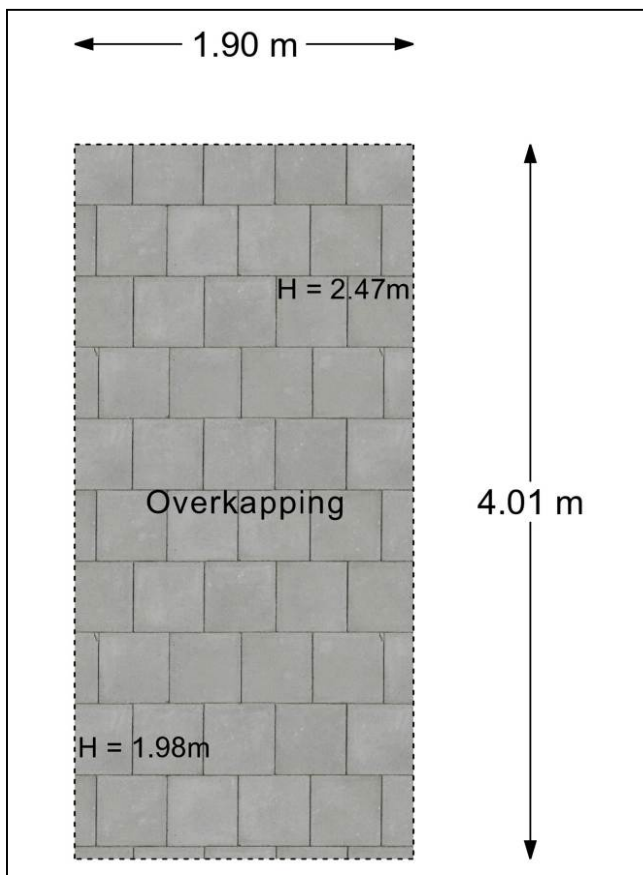
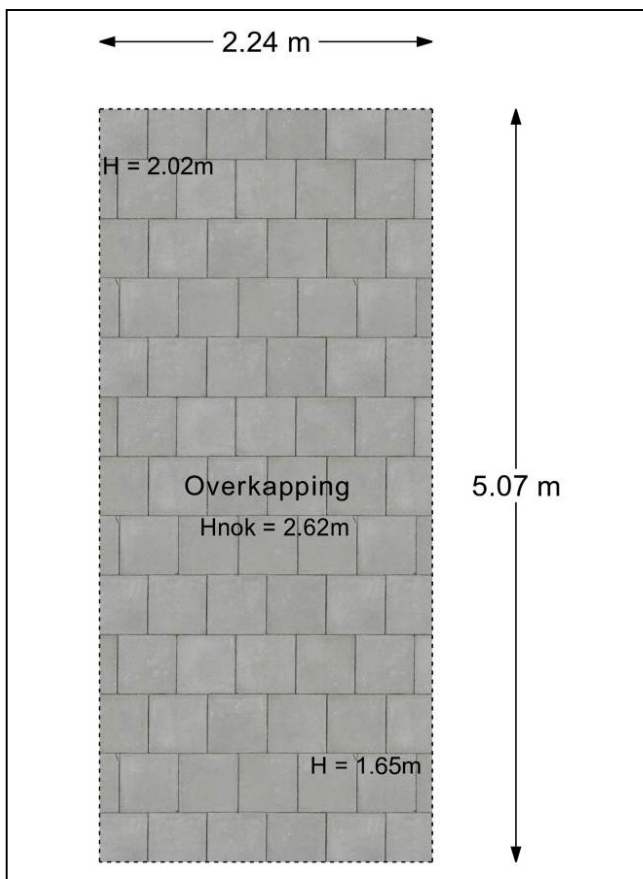
Plattegrond zolder bijgebouw



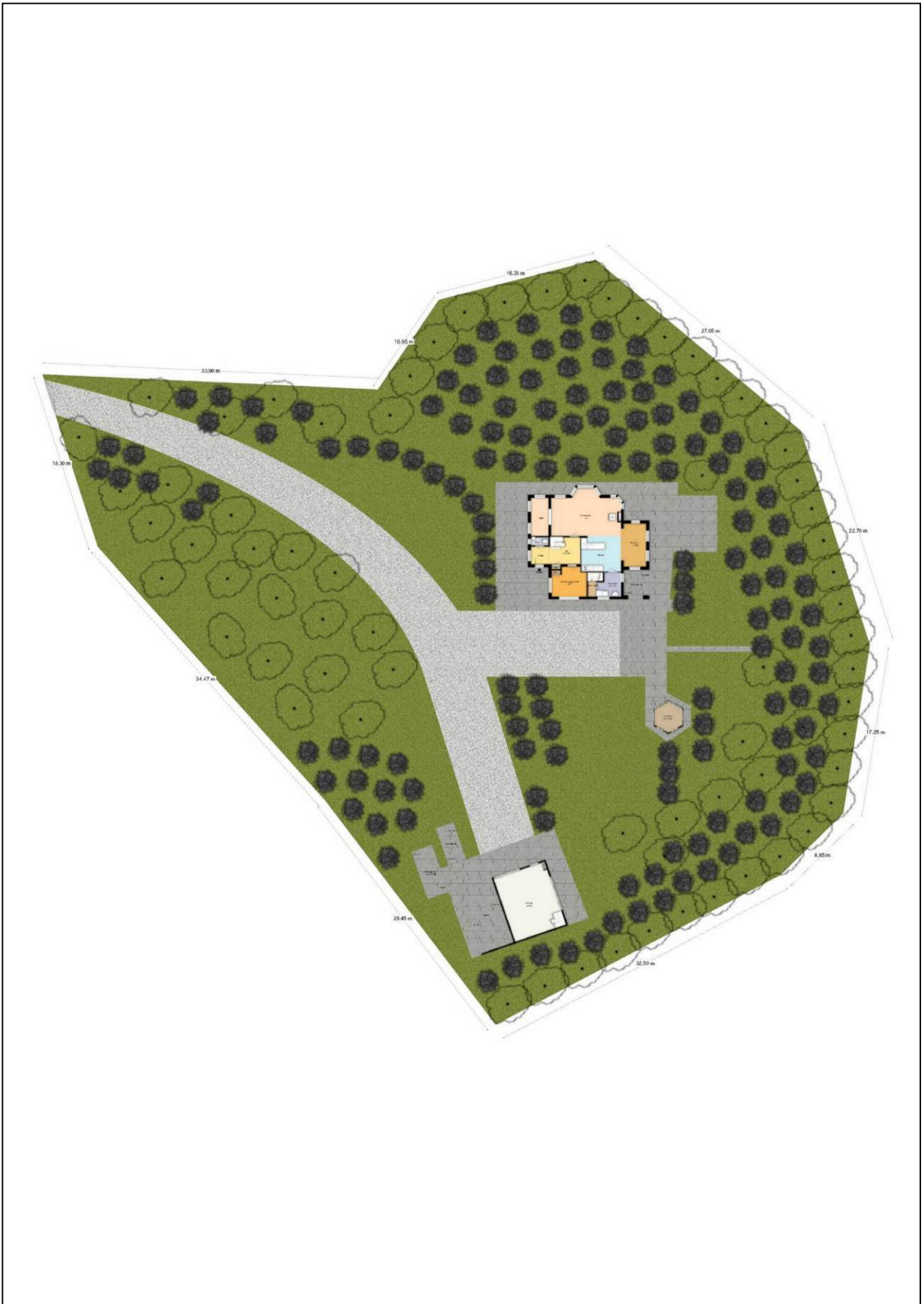
Plattegrond tuinhuis



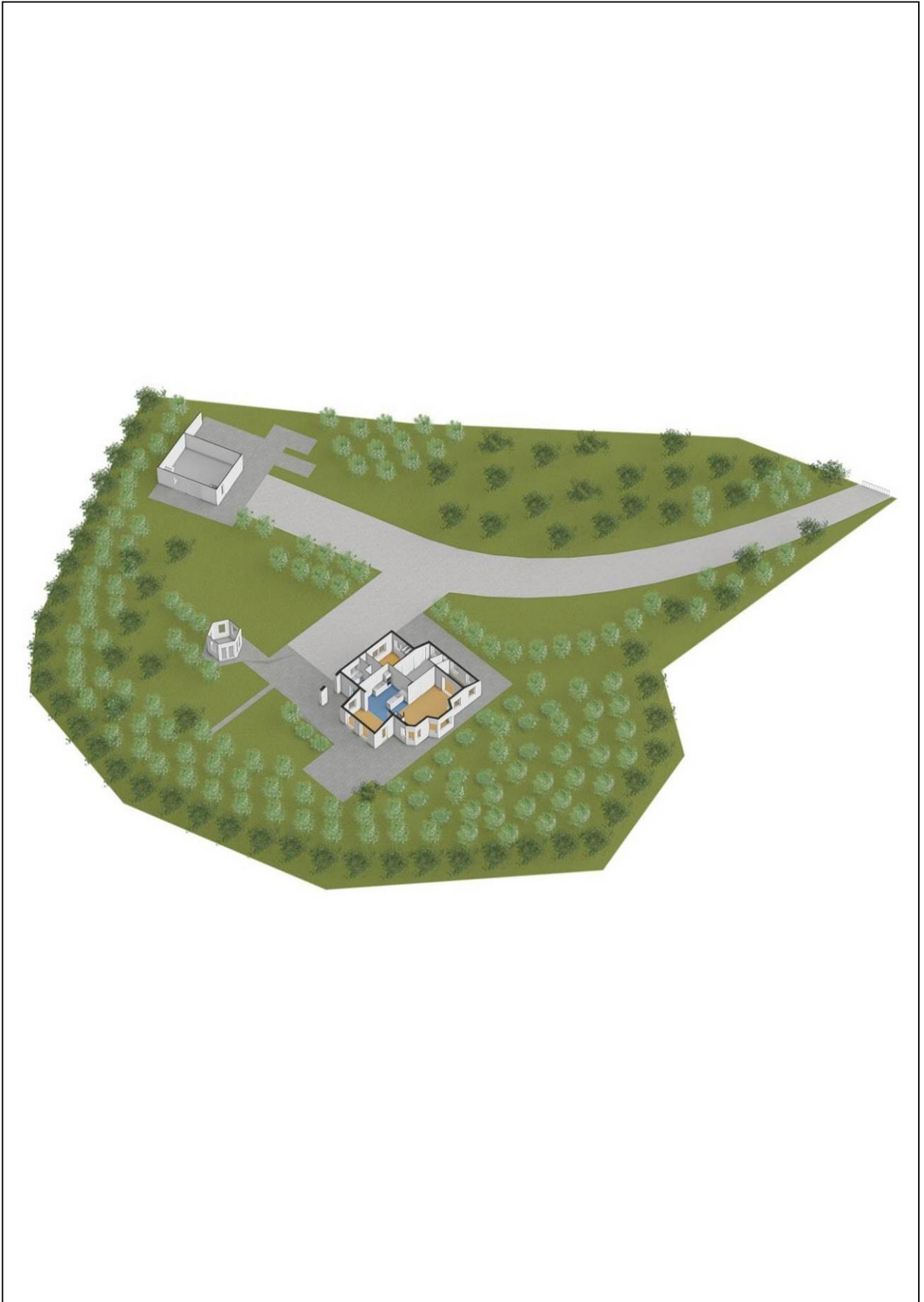
Plattegrond overkappingen



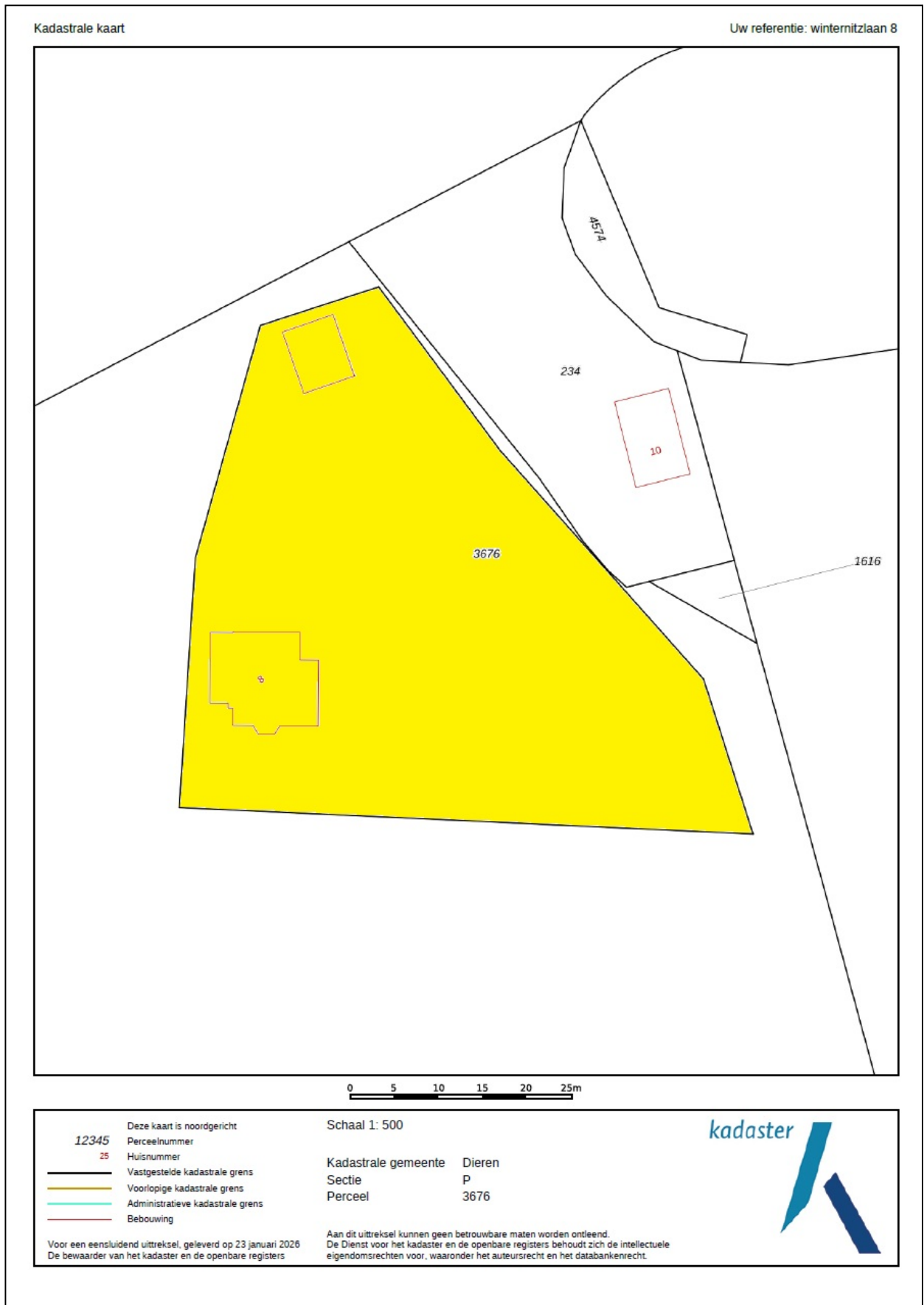
Plattegrond tuin



Plattegrond 3D tuin



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
342643460

Datum registratie
30-08-2025

Geldig tot
26-08-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

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

Installaties

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

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

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

Prof. Winternitzlaan 8
6957DM Laag-Soeren

BAG-ID: 0275010000016394

Detailaanduiding

Bouwjaar 1930
Compactheid 2,19
Vloeroppervlakte 164m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J Rorije

Vakbekwaamheidsnummer

6879.8251.6464

Certificaathouder

1energielabel Koepel B.V.

Inschrijfnnummer

SKGIKOB 012382

KvK-nummer

89702417

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



Lijst van Zaken

Betreffende:	Prof. Winternitzlaan 8		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen, te weten:			X
6 bollampen; in eethoek (2x), entree (3x), studeerkamer (1x)			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kledingkast slaapkamer zuidkant	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- (losse) horren/rolhorren			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
Houtkachel	X		
Overig, te weten:			
- schilderij ophangstelsel	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- alle inbouwapparatuur	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Parasol met vaste voet			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Sierhek	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **nee**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **ja**
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? **Het in erfpacht uitgegeven perceel is met betonpalen aangeduid.**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom? **nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? **ja**
Zo ja, welke? **Erfpacht. Recht van overpad.**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **nee**
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **ja, buitengebied van Laag Soeren is beschermd dorpsgezicht.**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **nee**
- j. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **nee**
- k. Is er sprake van onteigening? **nee**
- l. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**
- m. Is er over de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- p. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- q. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? **Woning**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **nee**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **Voor 2000, PS-korrels, steenwol en PUR schuim.**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **ca. 25 jaar**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **nee**
Zo ja, waar?
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **ja**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **Regelmatig onderhoud aan rieten dak.**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **nee**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Overige daken: **nee, riet fungeert als isolatie.**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **nee**
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **nee**

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? **Hardhout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2023**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **nee**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **ja**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **ja**

- e. Is er sprake van isolerende beglazing? **ja**
 Zo ja, welk type glas? **HR++**
 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **nee**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **nee**
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **nee**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **ja**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Ca. 2000, PS plaat onder vloerverwarmingssysteem.

- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **n.v.t.**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **nee**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **nee**

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? **Cv-installatie.**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Merk van de installatie(s): **Atag**
 Installatiedatum van de installatie(s): **30-07-2020**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **10-07-2025**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? **Slief uit Loenen**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **nee**

- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **nee**
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Warm water**
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Begane grond**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **nee**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **2025**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **Heden**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **ja**
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **In 2000 de gehele installatie.**
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
 Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **2015**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **25 jaar**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig ()? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **5 jaar**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **25 jaar**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **ja**
In afvoer van toilet badkamer zit aanslag van urinesteen. Alleen plassen.
- d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**
- e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **nee**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **ja**
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? **Septictank. Geen onderhoud nodig.**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **2000**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2000, vaatwasser ca. 2018**
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**

i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **nee**

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? **Ca. 1930**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **nee**

c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **nee**

d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **nee**

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? **nee**

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **nee, gebroken puin als wegverharding.**

g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**

h. Is de grond verontreinigd? **nee, onderzoeksrapport Blgg Oosterbeek uit 2000.**

i. Is er een olietank aanwezig? **ja**
Zo ja, is deze verwijderd? **ja**

j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? **nee**

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**

l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **nee**

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Ca. 2000. Maaldering & Reusken.

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **nee**

o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**

p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
Zo ja, welke label? **C**

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 758,88**
Belastingjaar: **2025**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 633.000,-**
Peildatum: **1-1-2024**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 425,98**
Belastingjaar: **2025**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstofheffing? **€ 423,47**
Belastingjaar: **2025**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas en elektra

€ 221,-

Water:

€ 13,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas

m3 : 1224

Elektriciteit hoog

kWh : 1385

Elektriciteit laag

kWh : 865

Elektriciteit totaal

kWh : 2250

Water

m3 : 59

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

aantal: 2 bewoners

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?

nee

g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht?

ja, erfpacht

Hoe hoog is dan de canon per jaar?

€ 8.555,-

Heeft u alle canons betaald?

ja, betaald tot 01-07-2026

Is de canon afgekocht?

nee

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

nee

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?

nee

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper?

nee