



Apeldoorn, Van Galenstraat 54

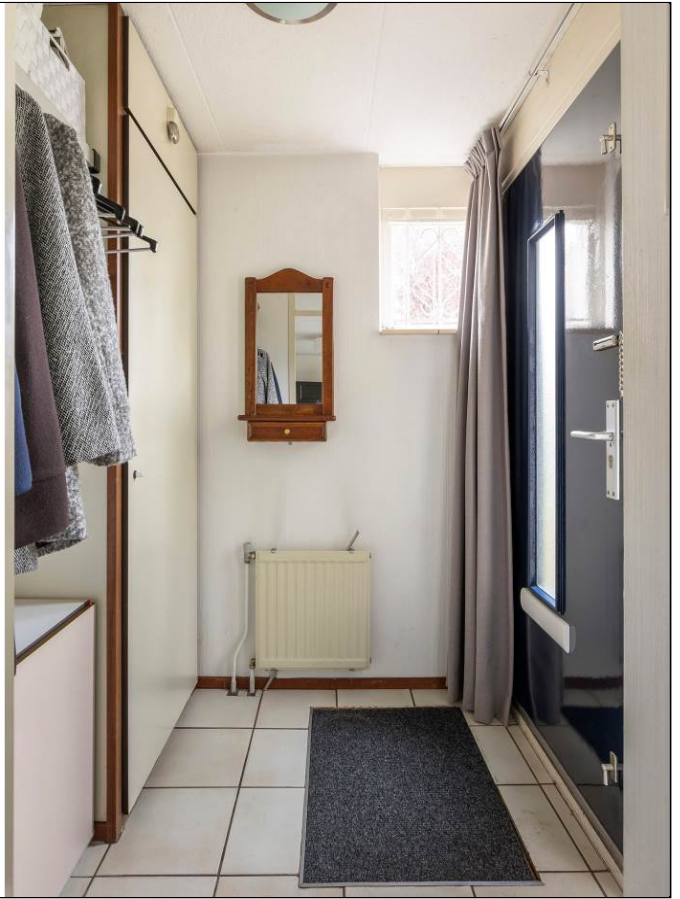


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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.

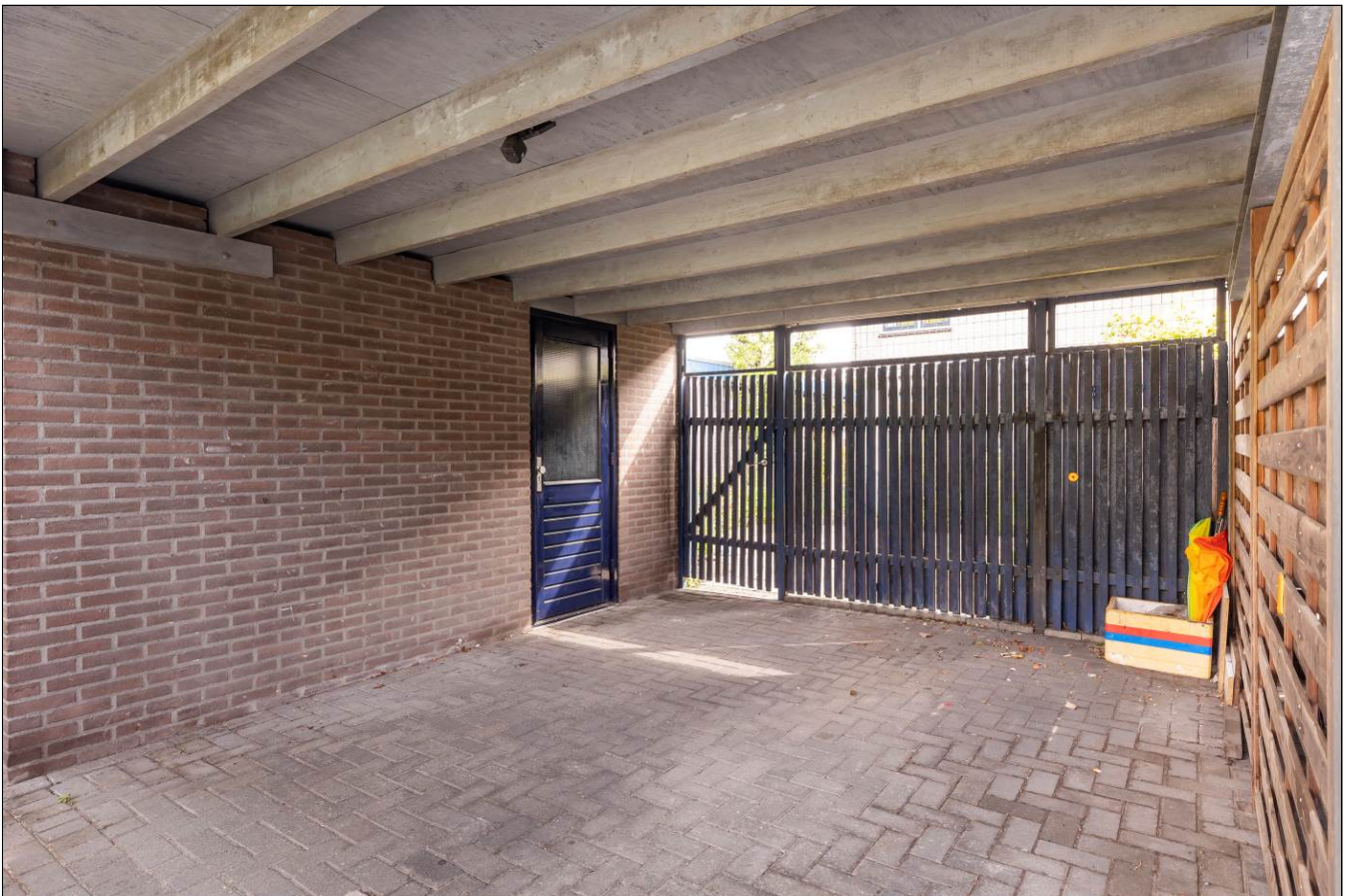


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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.



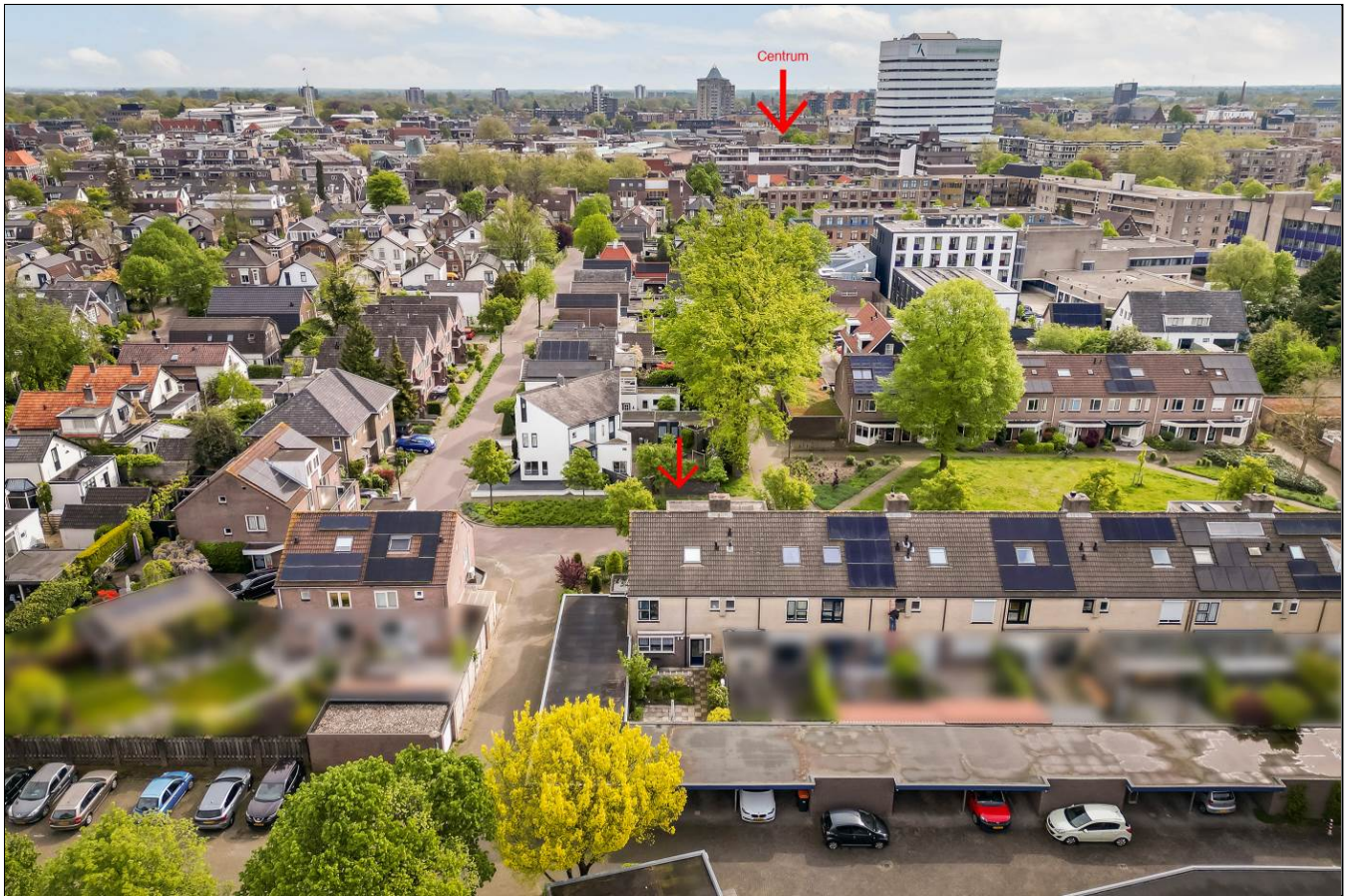
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



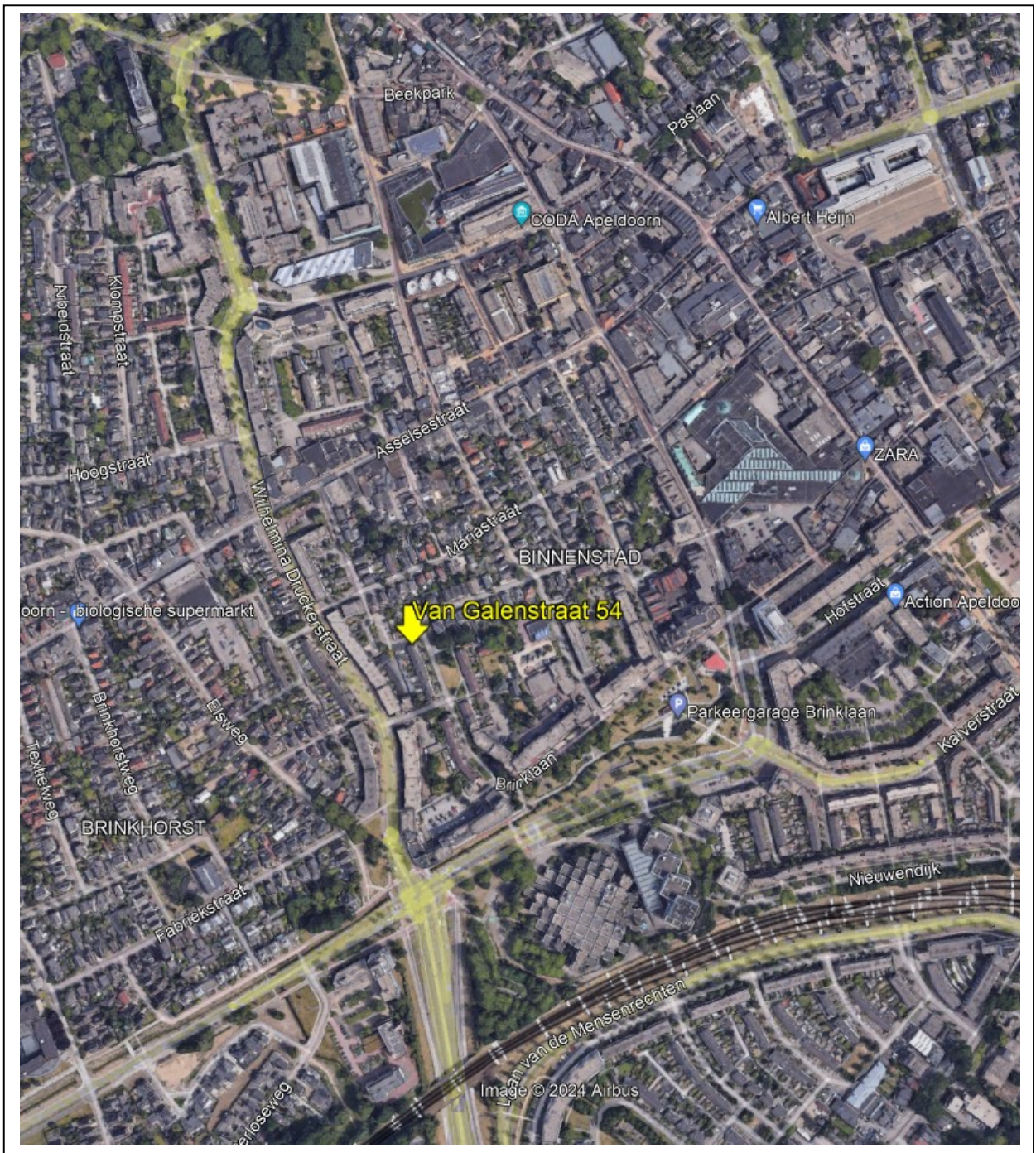
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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



# Satellietopname



## Van Galenstraat 54

Op een kindvriendelijke locatie in het centrum van Apeldoorn gelegen, ruime hoekwoning met carport, stenen berging en een zonnige tuin gesitueerd op het zuidwesten.

Gebruiksoppervlakte wonen: 132m<sup>2</sup>.

Perceeloppervlakte: 194m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: entree/hal met garderobe, ruime en lichte woonkamer aan de voorzijde, open keuken met inbouwapparatuur, bijkeuken met aansluiting voor wasapparatuur, toilet en achteringang.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, nette badkamer met inloopdouche, 2<sup>e</sup> toilet en wastafelmeubel.

2<sup>e</sup> verdieping: ruime overloop met opstelling cv-ketel en veel bergruimte, 2 ruime slaapkamers en een diepe bergkast.

Bouwjaar: 1988. De woning is voorzien van vloer-, spouw- en dakisolatie, gedeeltelijk dubbele beglazing, verwarming middels HR cv-combi ketel (2021, gehuurd € 30,88 per maand) en mechanische ventilatie (2021 box vervangen).

De woning ligt op loopafstand van het centrum met alle nodige voorzieningen.

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 449.500,- kosten koper.

Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.


Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

T. 055 522 22 77

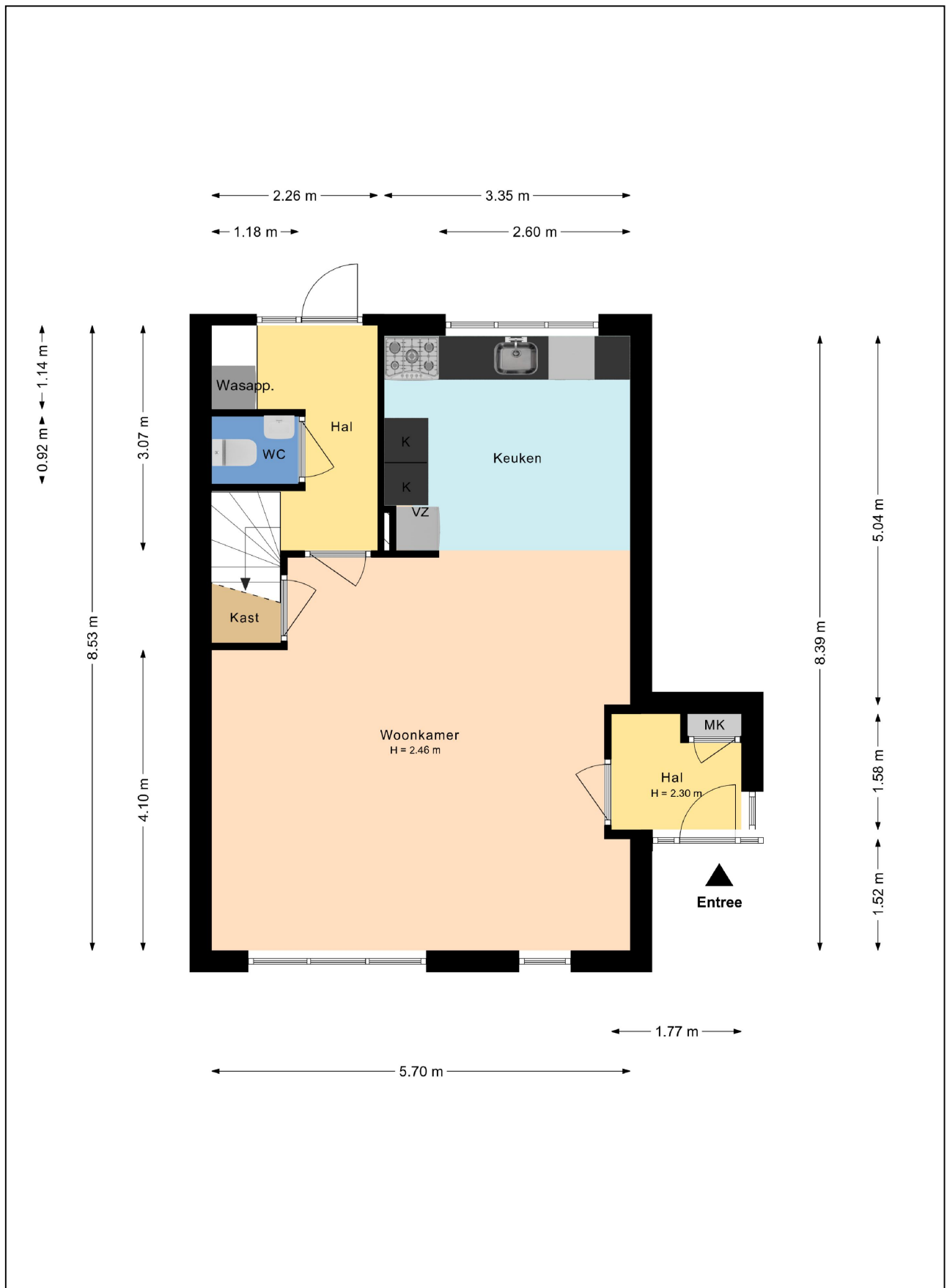
E. [goos@goos.nl](mailto:goos@goos.nl)

I. [www.goos.nl](http://www.goos.nl)

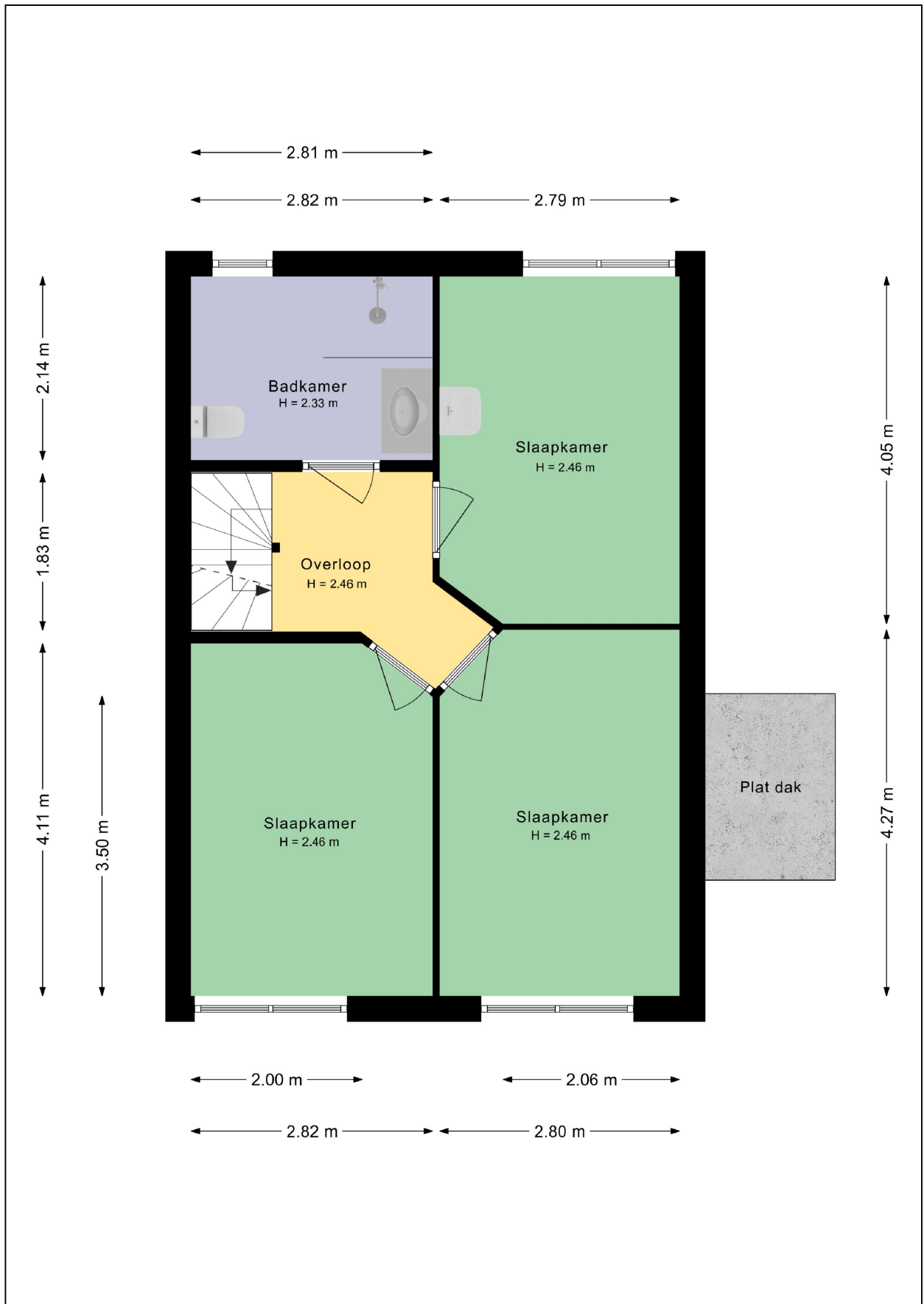
 [www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij](https://www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij)



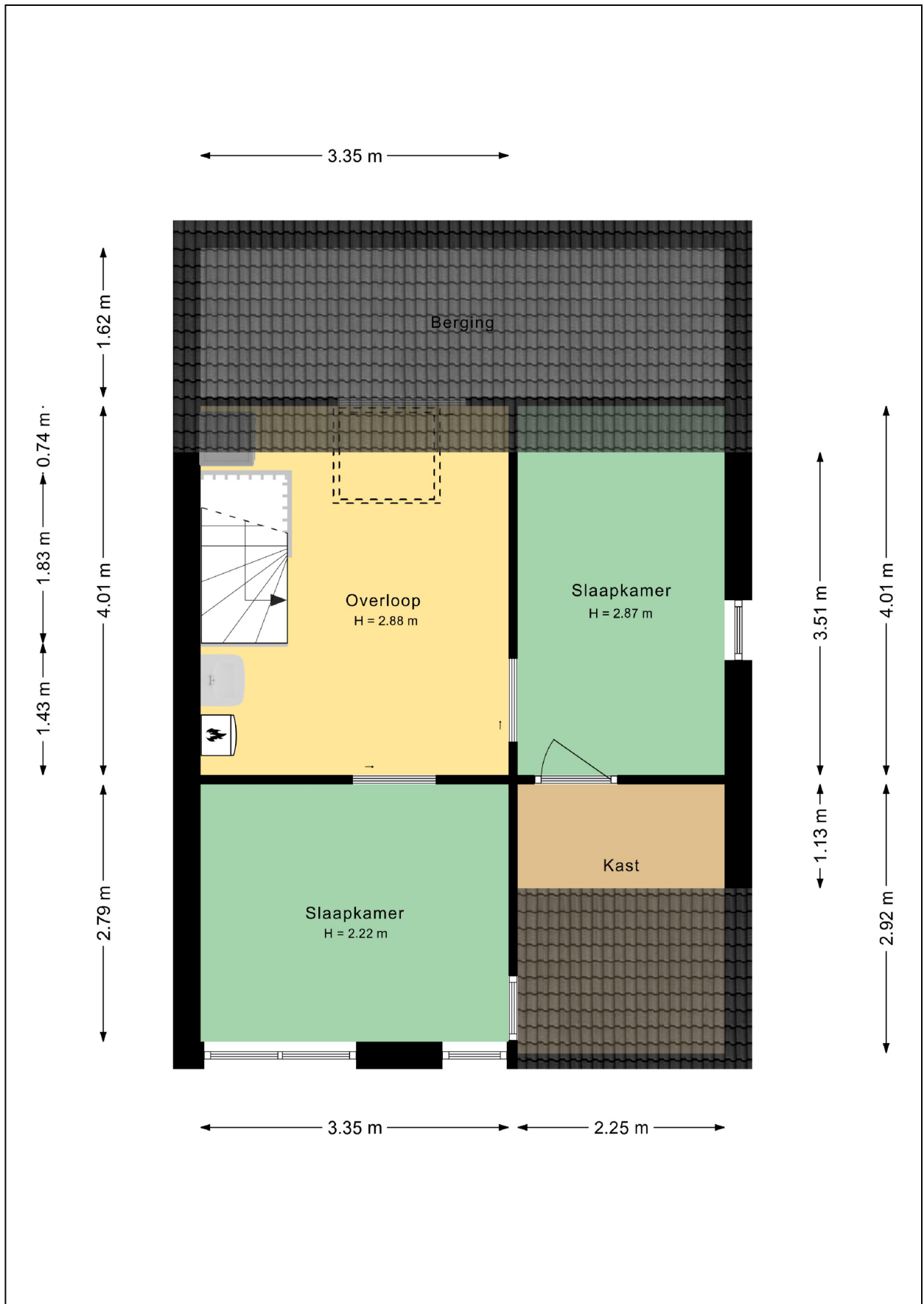
# Plattegrond begane grond



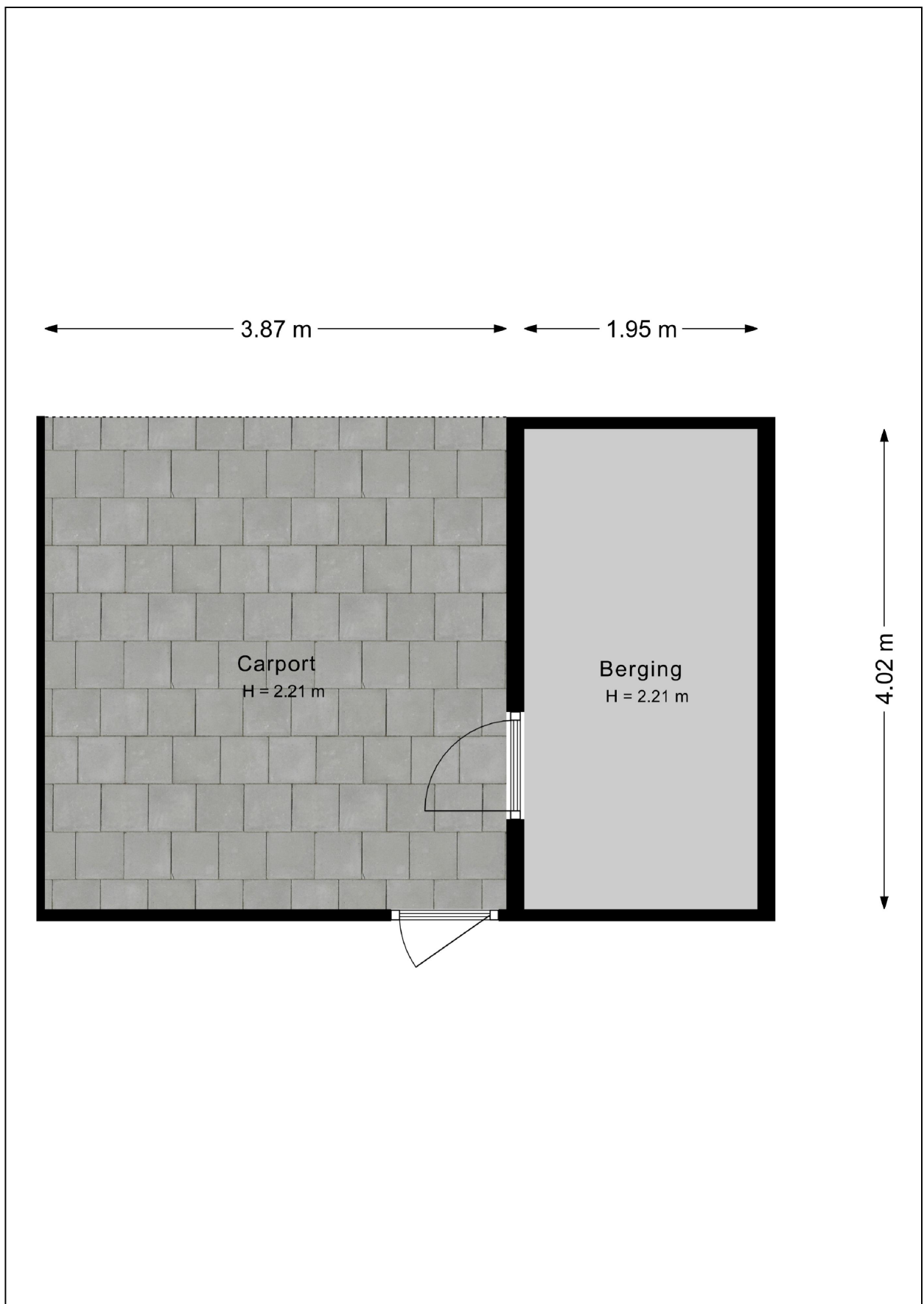
# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



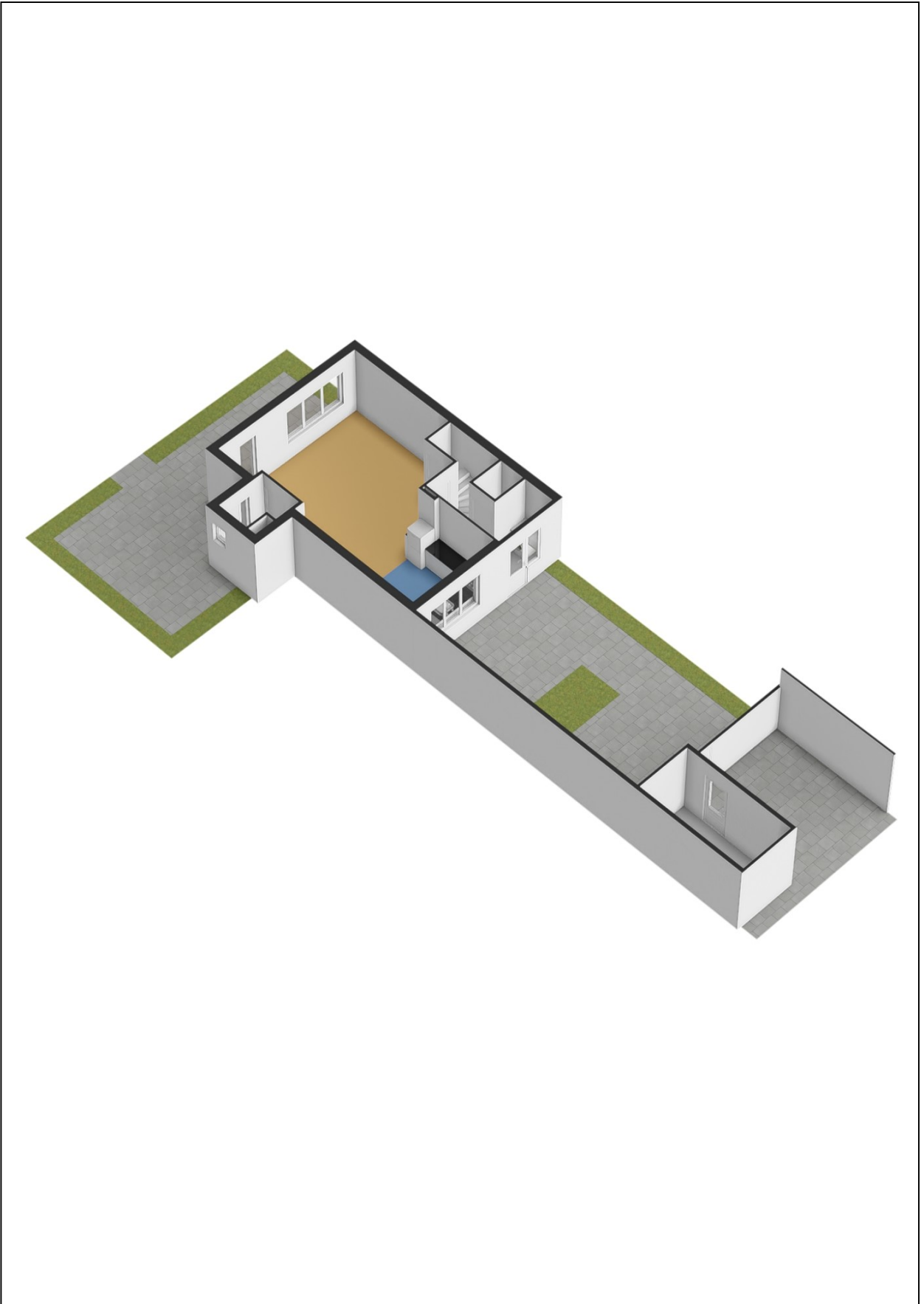
# Plattegrond carport en berging



# Plattegrond tuin



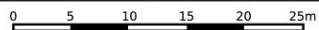
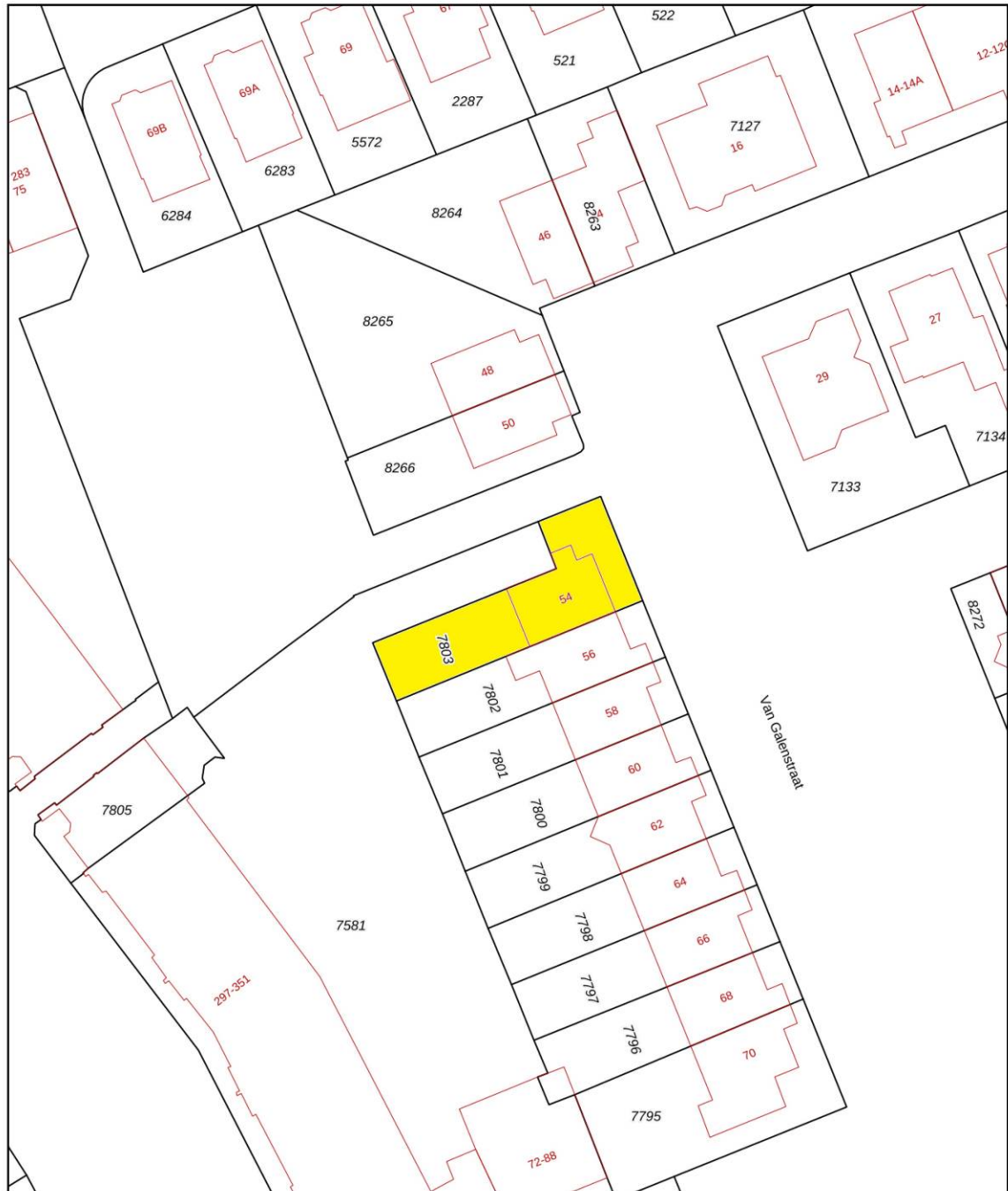
## Plattegrond tuin 3D



# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Van galenstraat



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Apeldoorn	
	Huisnummer	Sectie U	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 7803	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 9 april 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.

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
296842862

Datum registratie  
22-05-2024

Geldig tot  
22-05-2034

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	<b>Verbeteradvies</b>
8 Warm water	Combiketel	<b>Verbeteradvies</b>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<b>Verbeteradvies</b>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<b>Verbeteradvies</b>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	<b>Verbeteradvies</b>

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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Van Galenstraat 54  
7311HE Apeldoorn  
BAG-ID: 0200010000208597

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1988  
Compactheid 1,84  
Vloeroppervlakte 131m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



## Opmamedetails

### Naam

J. van den Bogerd

### Certificaathouder

ImmoCert

### Inschrijffnummer

EPG2016-45

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname

### Examnummer

55152498

### KvK-nummer

10145406

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





## Lijst van Zaken

Betreffende:	Van Galenstraat 54, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kledingkasten, TV wandmeubel	X		
- Ikea bureau + nachtkast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- plavuizen	X		
- linoleum	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- afwasmachine	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vrijstaande magnetron	X		
- oven	X		
- gaskookplaat	X		
- boiler	X		
<i>Sanitair</i>			
Toiletaccessoires:			
- toiletset (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	X		
Badkameraccessoires:			
- doucheaccessoires	X		
- toiletaccessoires	X		
- wastafel met accessoires + meubel	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Tuin</b>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	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? **nee**
- 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? **nee**
- 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? **nee**  
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? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **niet bekend**
- 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**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?  
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**  
**niet bekend**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?  
**Dakgoten zijn in de zomer van 2022 nog nagekeken en schoongemaakt.** **nee**
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **nee**

## 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? **hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2020/2021**  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**  
Zo ja, door wie? **Toni Schildersbedrijf Zwolle**
- 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?  
Zo ja, welk type glas? **ja**  
**Dubbel glas U-waarde 2,9**  
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**
- 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? **niet bekend**  
 Is er sprake van volledige isolatie? **niet bekend**

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **ja, bij achteringang, tuinzijde**  
 Is de kruipruimte droog? **ja**
- 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? **nee, huur €30,88 per maand**  
 Merk van de installatie(s): **Intergas**  
 Installatiedatum van de installatie(s): **2021**  
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**  
 Zo ja, door wie? **Feenstra**
- 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? **nee**
- 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/gereinigd? **n.v.t.**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **n.v.t.**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **nee**

- |   |  |
|---|--|
| l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?   | <b>nee</b>   |
| m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?<br>Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?<br>Hoe oud is dit systeem ongeveer? | <b>ja</b><br><b>ja</b><br><b>vernieuwd in 2021</b> |
| n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?   | <b>nee</b>   |
| o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?<br>Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?  | <b>ja</b><br><b>1 jaar</b>                         |

## 8. Sanitair en riolering

- |  |                              |
|--|------------------------------|
| a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?                 | <b>nee</b>                   |
| b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? <b>badkamer zelf in 2019 aangepast, wastafelmeubel uit 2014</b>    |                              |
| c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?            | <b>ja</b>                    |
| d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?  | <b>ja</b>                    |
| e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?          | <b>nee</b>                   |
| f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?                  | <b>nee</b>                   |
| g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?   | <b>ca. 2014</b>              |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?<br>Functioneert alle inbouwapparatuur?          | <b>ca. 2014</b><br><b>ja</b> |
| i. Heeft u een kokend water kraan ( <i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i> )? | <b>nee</b>                   |

## 9. Diversen

- |   |                    |
|---|--------------------|
| a. Wat is het bouwjaar van de woning?   | <b>1988</b>        |
| b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig ( <i>bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.</i> )? | <b>niet bekend</b> |
| c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?   | <b>nee</b>         |
| d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?   | <b>niet bekend</b> |
| e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?  | <b>nee</b>         |
| f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?  | <b>nee</b>         |
| g. Heeft u elders lekkages gehad ( <i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i> )?   | <b>nee</b>         |
| h. Is de grond verontreinigd?   | <b>nee</b>         |
| i. Is er een olietank aanwezig?   | <b>nee</b>         |

- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **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 aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **nee**
- 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?  
Zo ja, welke label? **ja**  
**label C**

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  
Belastingjaar: **€ 409,65**  
**2024**
- b. Wat is de WOZ-waarde?  
Peildatum: **€ 404.000,-**  
**1-1-2023**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  
Belastingjaar: **€ 255,-**  
**2024**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?  
Belastingjaar: **€ 409,65**  
**2024**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- Gas en elektra **€ 101,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- |                      |            |              |
|----------------------|------------|--------------|
| Gas                  | m3         | : 609        |
| Elektriciteit hoog   | kWh        | : 490        |
| Elektriciteit laag   | <u>kWh</u> | <u>: 599</u> |
| Elektriciteit totaal | kWh        | : 1.089      |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **2** bewoners
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)?  
Zo ja, welke? **ja**  
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **huurcontract Cv-installatie bij Feenstra**  
**ja**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **nee**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **ja**  
**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? **ja**  
Zo ja, welke? **huurcontract Cv-installatie bij Feenstra**