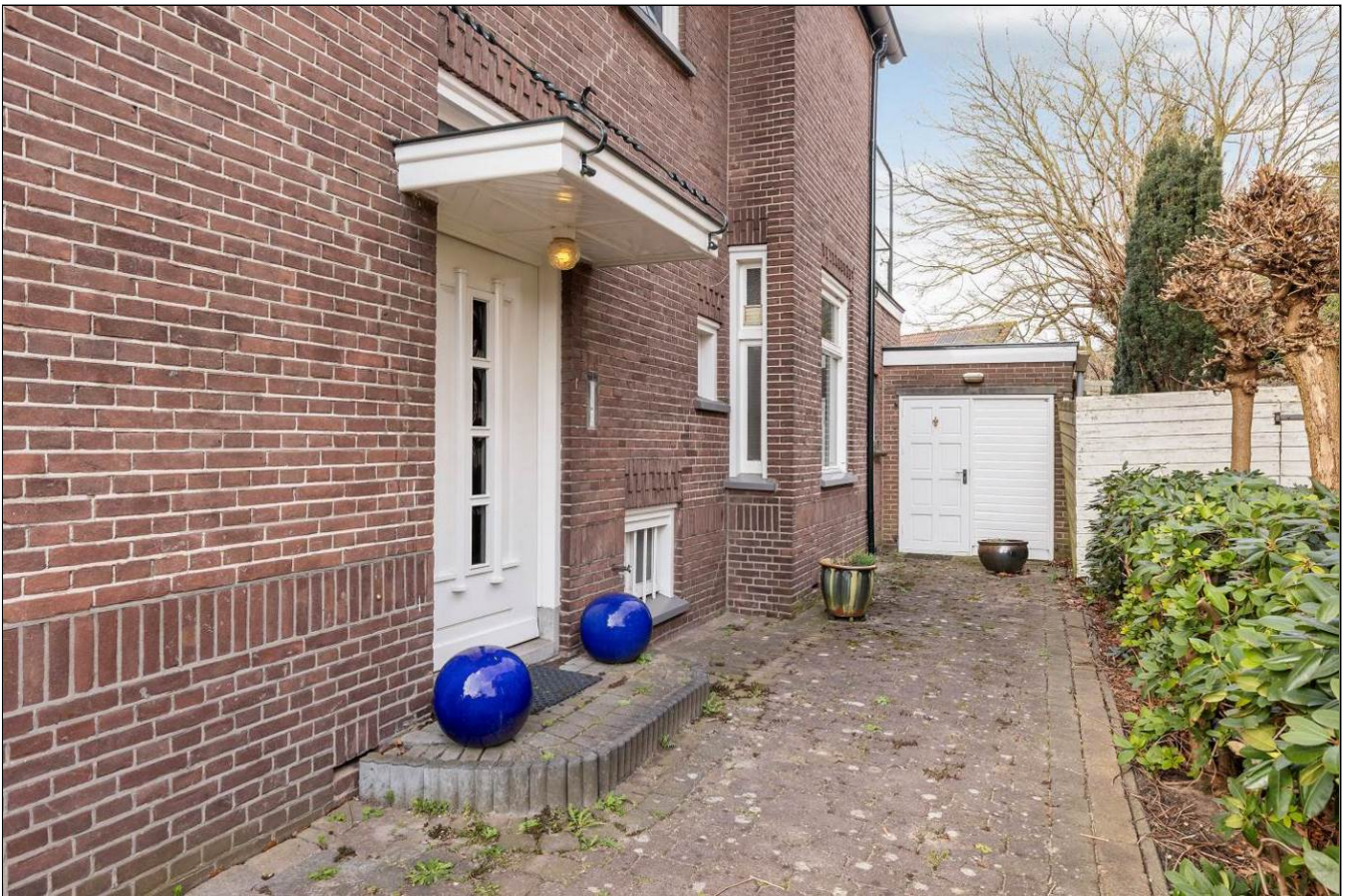




Apeldoorn, Deventerstraat 55-2



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.





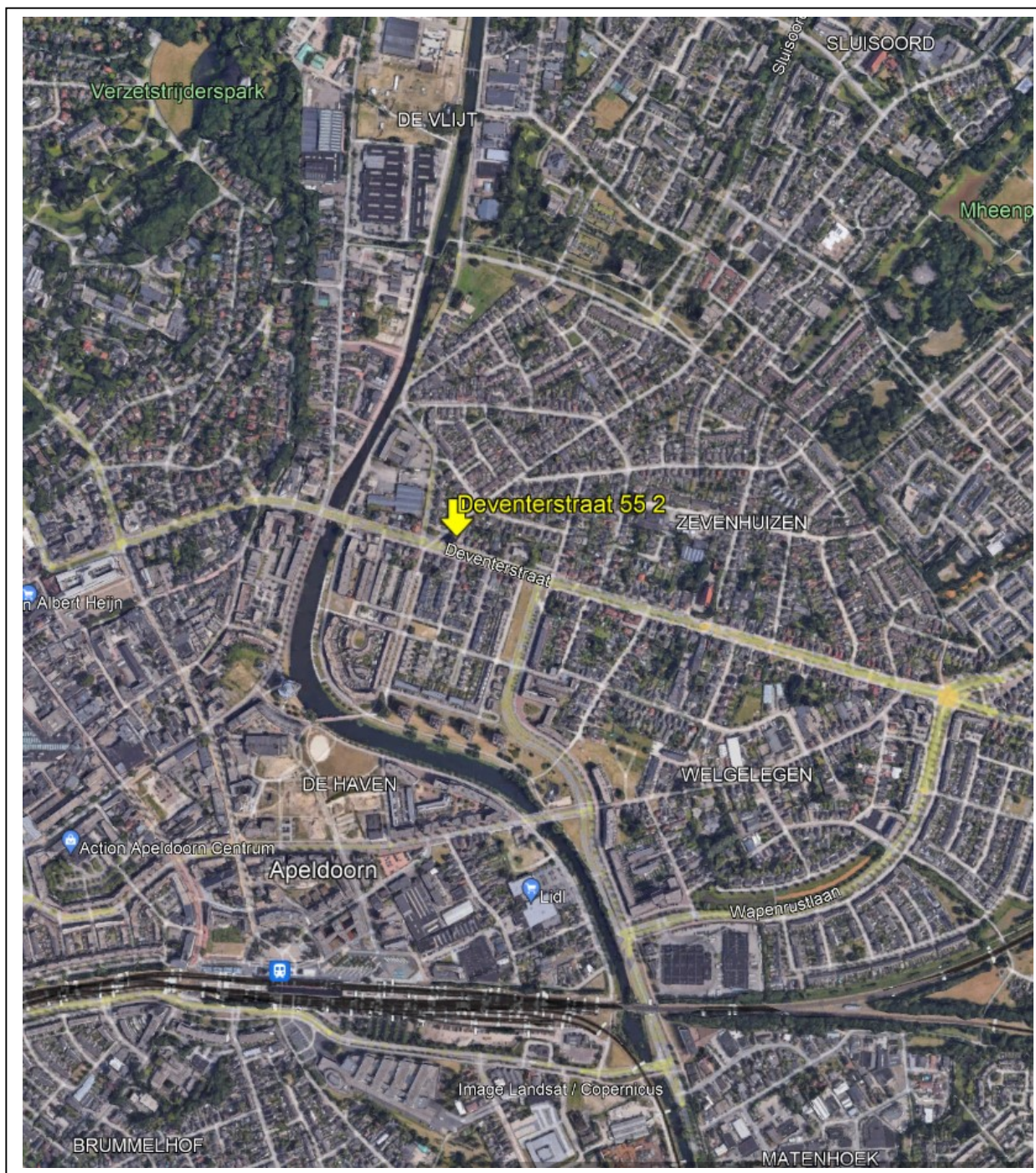
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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

Satellietopname



Deventerstraat 55-2 te Apeldoorn

Aan de rand van het centrum gelegen, karakteristieke jaren '30 woning met veel woonruimte, aangebouwde praktijkruimte, dubbele oprit en diepe zonnige tuin met veel privacy, schuur en een vrijstaande garage.

Perceeloppervlakte: 517m².

Gebruiksoppervlakte wonen: 196m².

Indeling

Begane grond: entree/hal, werkkamer met vaste kasten, provisiekelder, toilet met fonteintje, ruime en lichte woonkamer met erker, houtkachel, aangebouwde eetkamer met schuifpui, ruime woonkeuken met zithoek, bijkeuken met aansluiting voor wasapparatuur en toegang tot de praktijkruimte met eigen entree, toilet met fonteintje en kantoor.

1^e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamer met vaste kasten en vanuit de hoofdslaapkamer is er toegang tot het dakterras(ca. 21m²), ruime badkamer voorzien van vloerverwarming, ligbad, douche, toilet, bidet en wastafelmeubel met twee wastafels.

2^e verdieping: overloop, 2 ruime slaapkamers met vaste kasten.

Bouwjaar: 1928 en de woning is fors uitgebreid aan de achterzijde met een eetkamer en praktijkruimte. Grotendeels voorzien van dubbel glas, gedeeltelijk vloer- en spouwisolatie. Verwarming en warmwater middels een HR cv-ketel uit 2006 i.c.m. een hybride warmtepomp uit 2020.

De tuin ligt heerlijk vrij en is ca. 24 meter diep, waardoor er de hele dag door zon in de tuin is. De tuin is fraai aangelegd met ruim terras, siertuin, prieel en plantenkas.

Centraal gelegen op loopafstand van het Apeldoorns kanaal en het stadscentrum en binnen 10 minuten rijden van oprit A1 en A50.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €745.000,- kosten koper.

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


Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

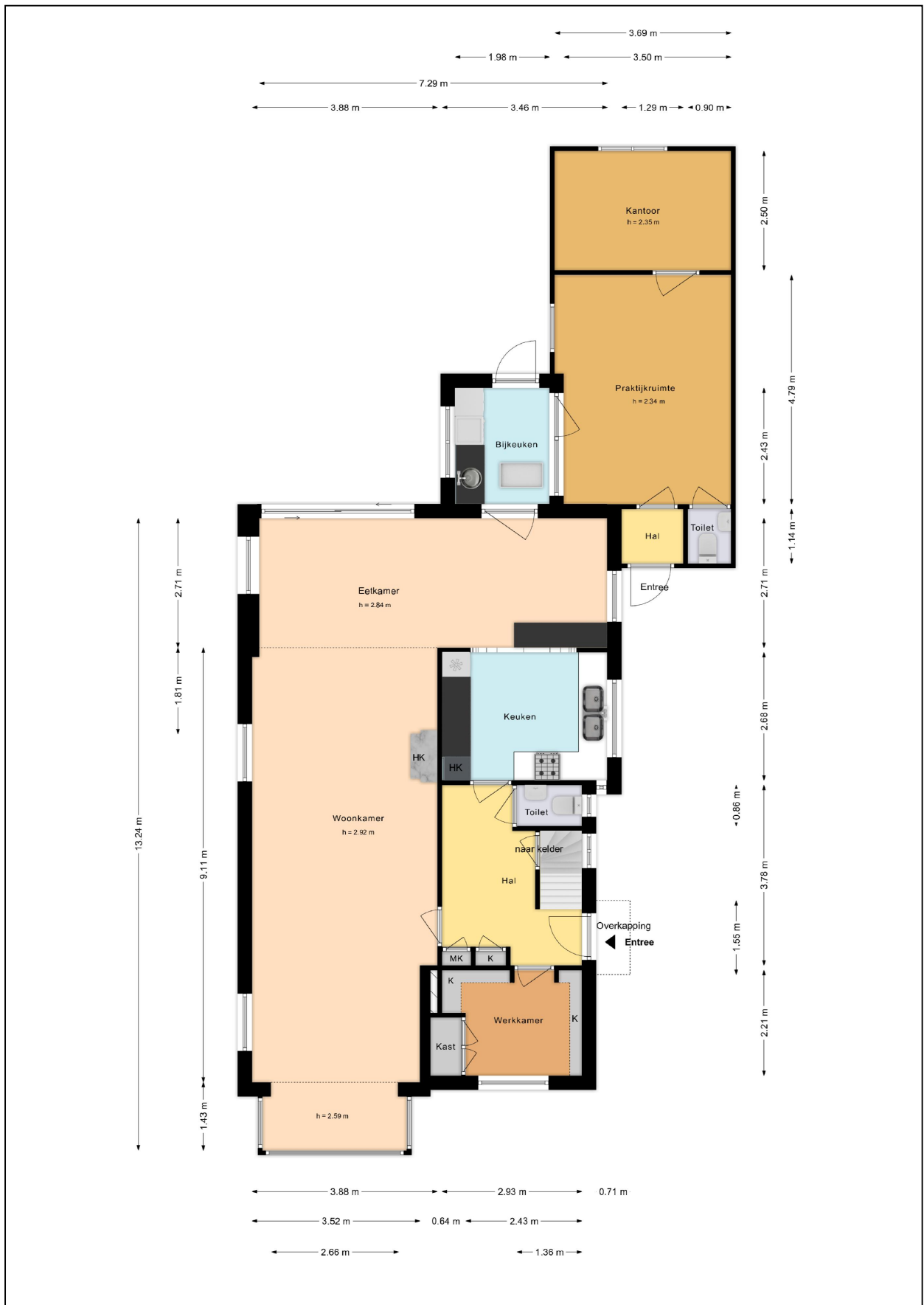
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

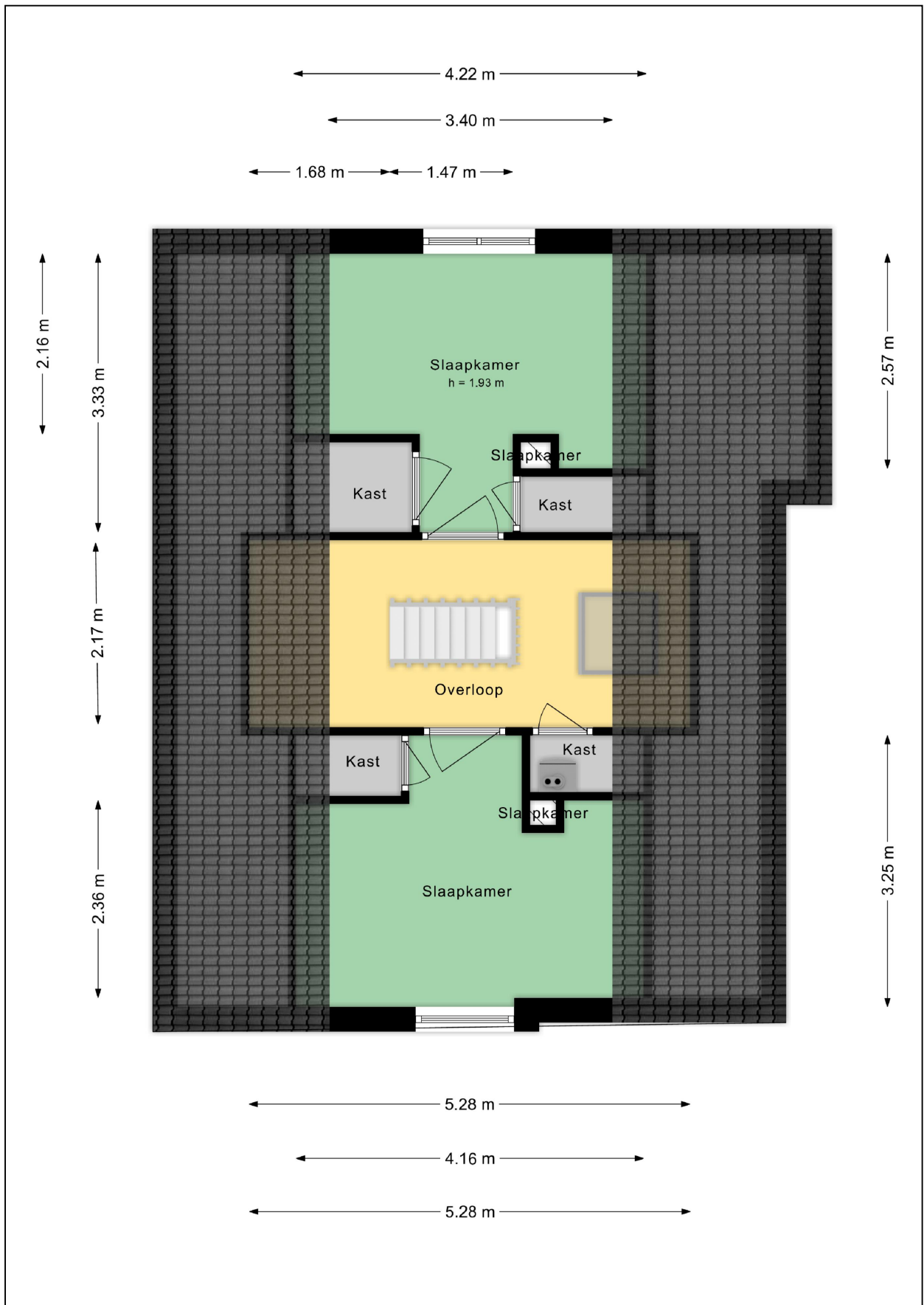
Plattegrond begane grond



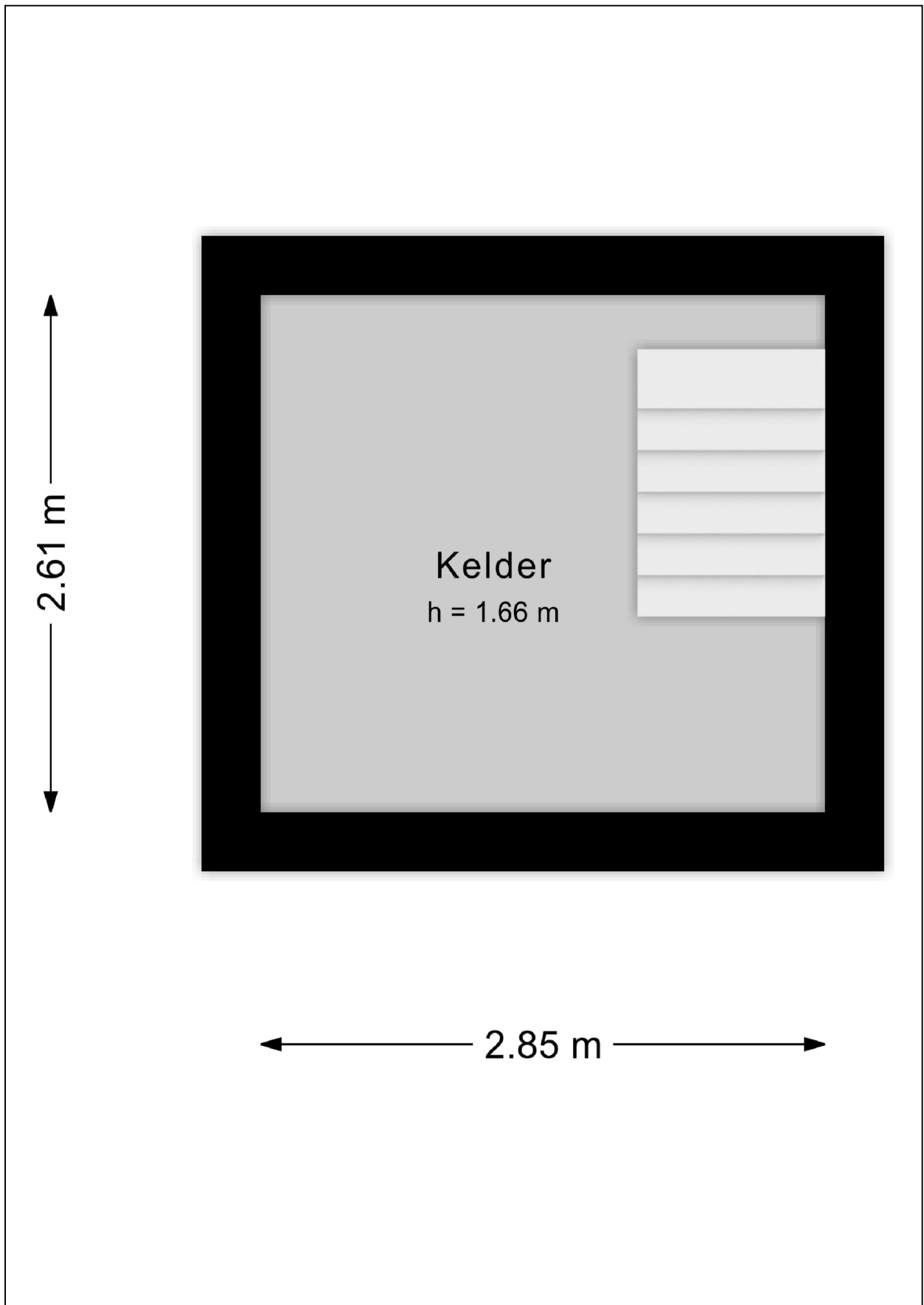
Plattegrond eerste verdieping



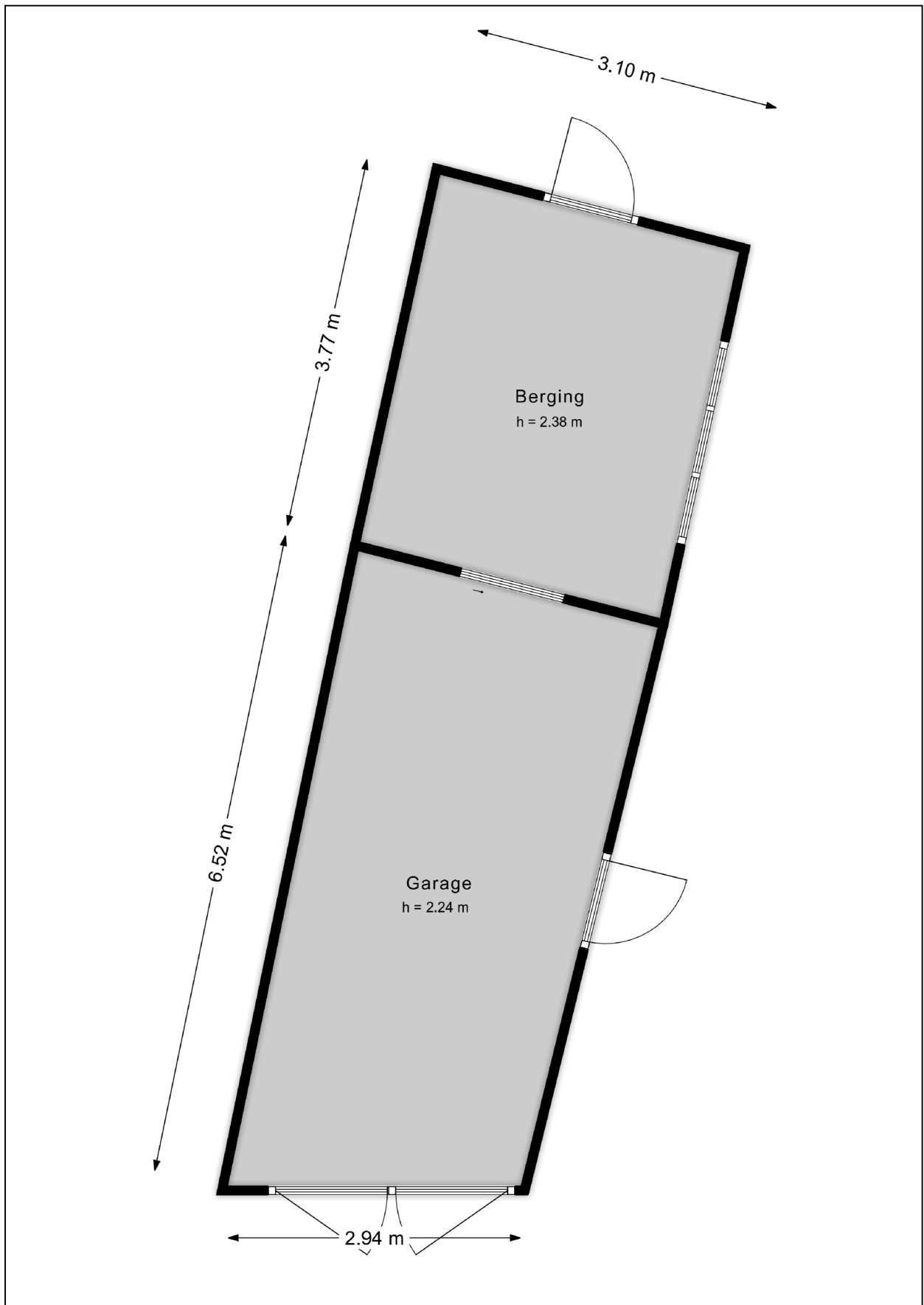
Plattegrond tweede verdieping



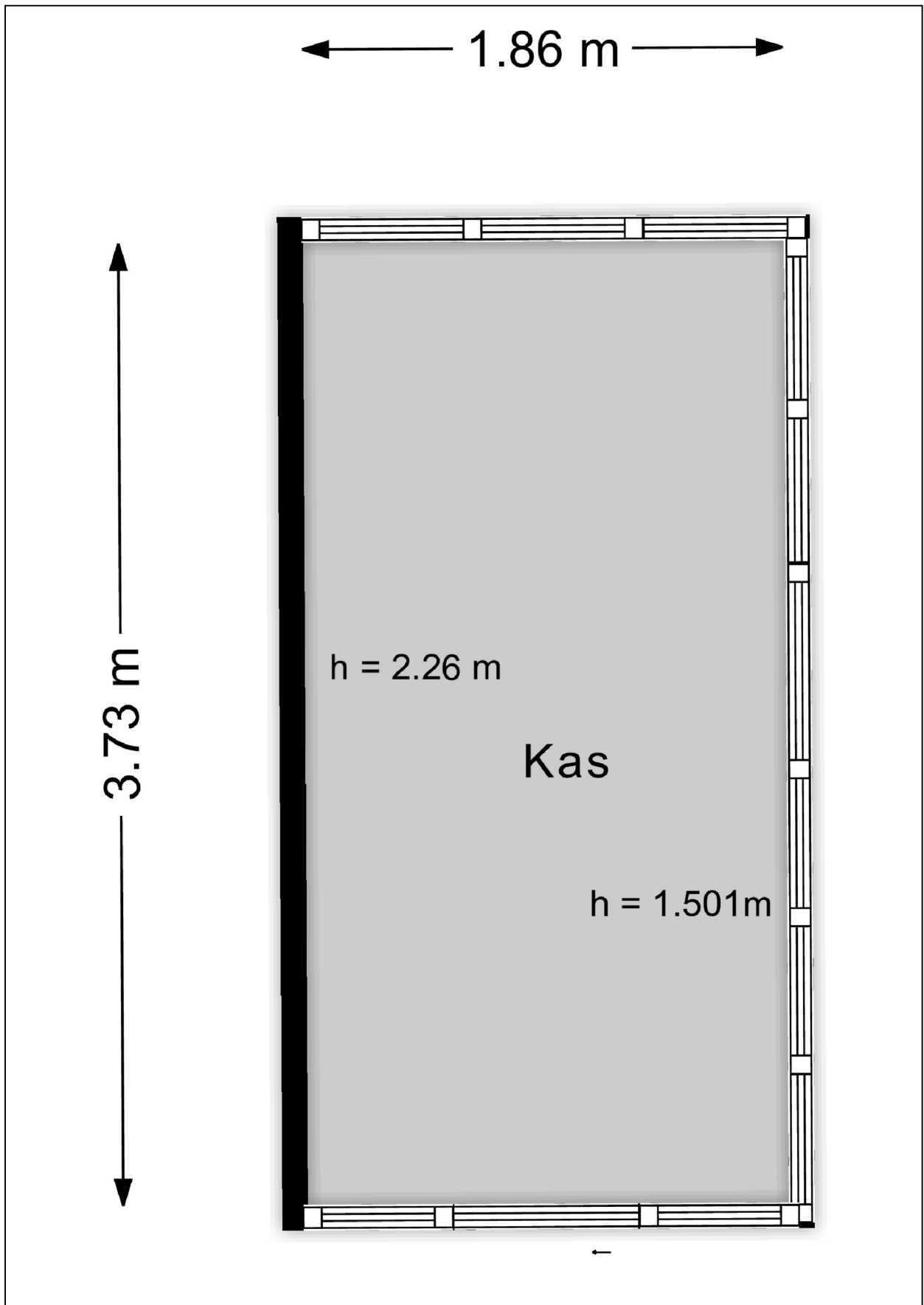
Plattegrond kelder



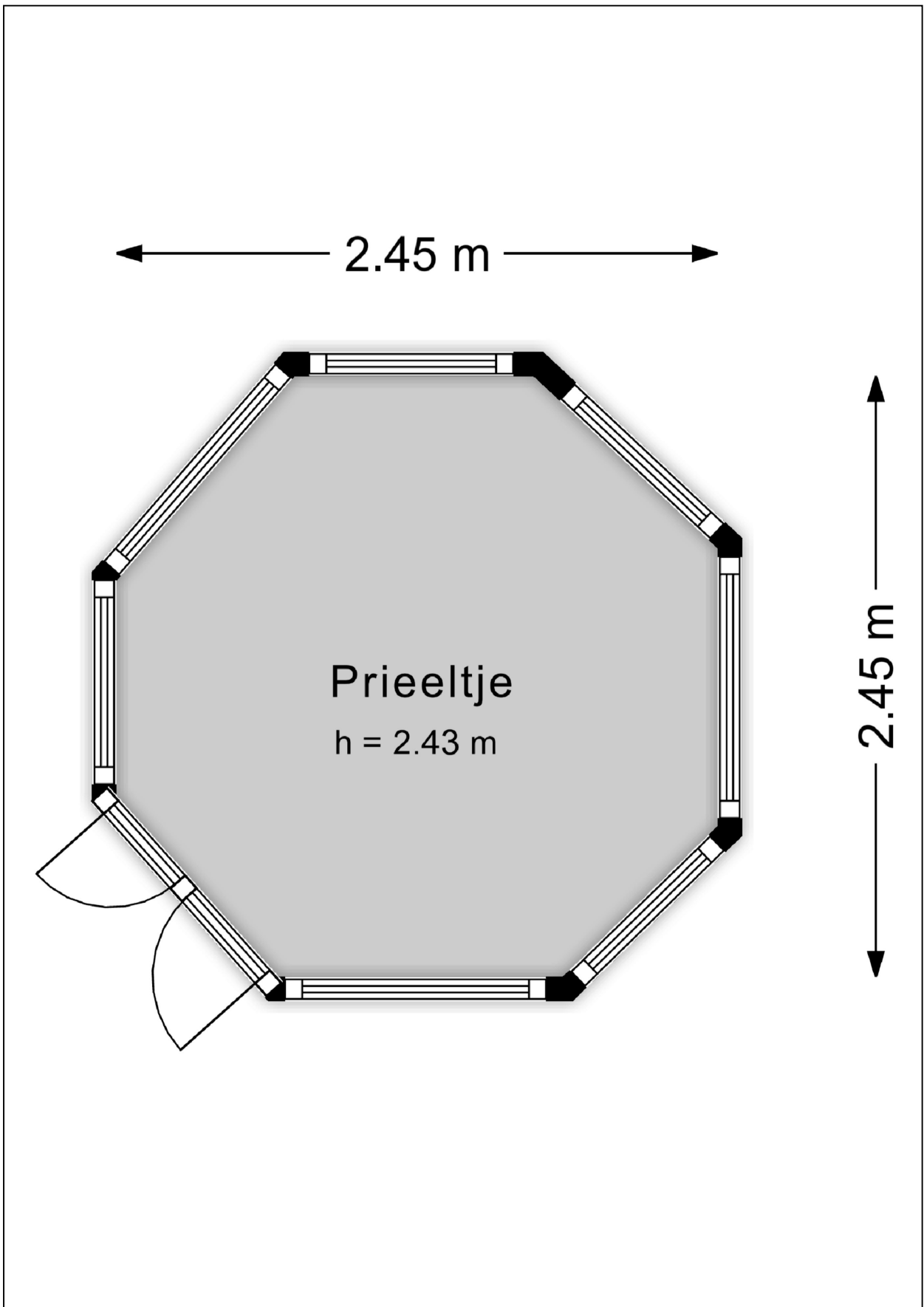
Plattegrond garage en berging



Plattegrond kas



Plattegrond prieeltje



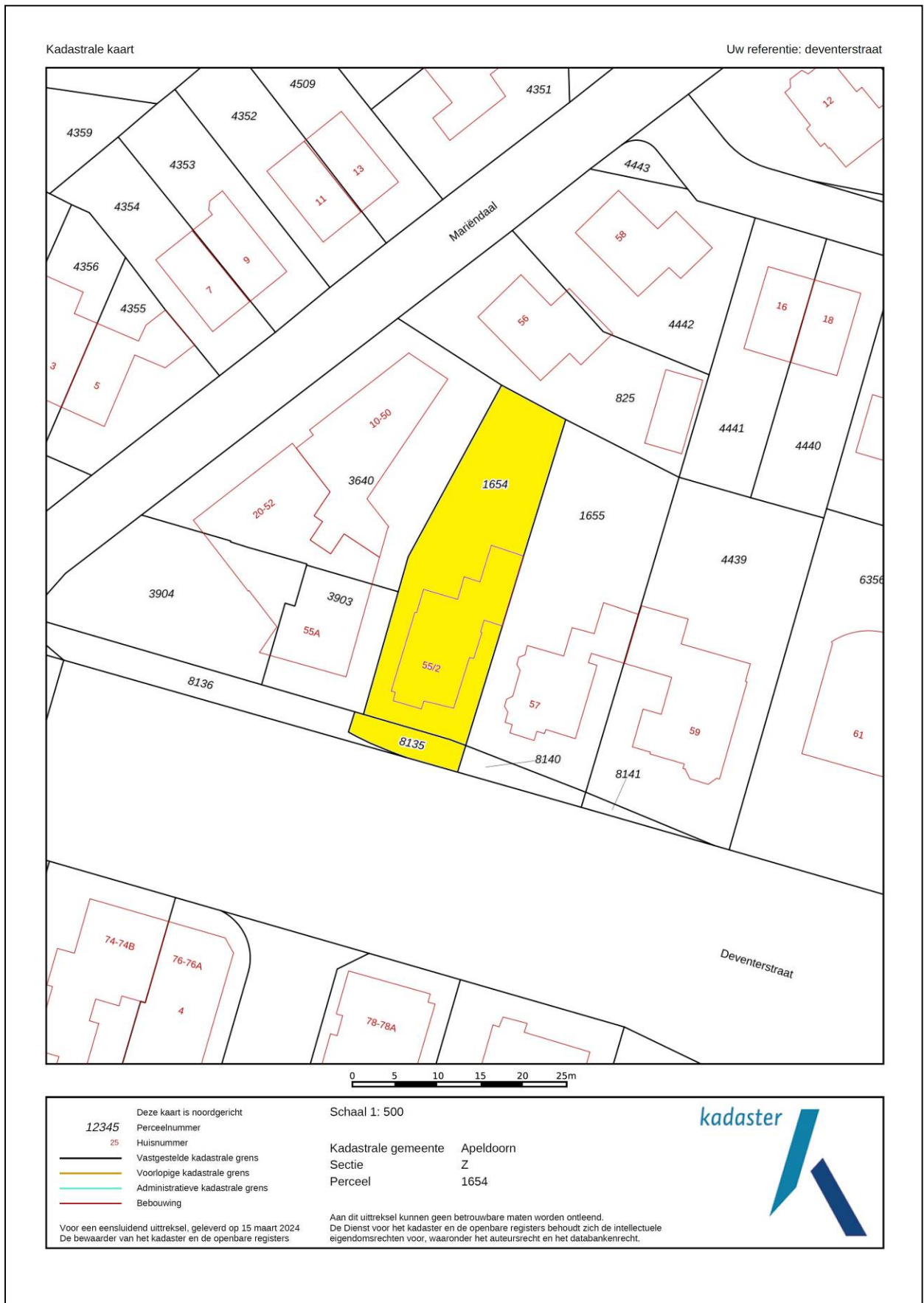
Plattegrond tuin



Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
288533240

Datum registratie
21-03-2024

Geldig tot
20-03-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

D



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	+/- + ++	7 Verwarming	Warmtepomp		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	Niet 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



11,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Deventerstraat 55 2
7322JK Apeldoorn
BAG-ID: 0200010000049744

Detailaanduiding

Woningtype
Vrijstaande woning

Bouwjaar 1928
Compactheid 2,30
Vloeroppervlakte 230 m²



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfsnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examnummer

55152498

KvK-nummer

10145406



Lijst van Zaken

Betreffende:	Deventerstraat 55-2, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- fornuis 5 pits	X		
- hete lucht oven	X		
- koelkast	X		
Bijkeuken			
- afwasmachine			X
- wasmachine		X	
<i>Sanitair</i>			
Toiletaccessoires	X		
Badkameraccessoires	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat/zone regeling	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Zonwering buiten	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
- radiatorfolie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinbarbecue/tuinzit	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
<i>Bebouwing</i>			
(Broei)kas	X		
Prieeltje met meubels/lamp	X		
Houtopslag	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- vlaggenmast(houder)	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? **ja**
aankoop grond van gemeente, aankoopakte in te zien bij Goos makelaardij.
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)?
Ja, een toezegging dat de oprit aan de westzijde de huidige breedte mag hebben.
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)?
ja, zie vraag 1b
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?
niet bekend
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)?
ja
Zo ja, welke? **Recht van opstal (KPN), in te zien bij Goos makelaardij.**
- 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? **ja**
Zo ja, waar? **Gevel met voordeur, gerepareerd en geen verdere schade meer.**
- 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?
2003 Homatherm flex ci R=2,5.
2023 Spouwmuurisolatie woonkamer achter
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **niet bekend**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **niet bekend**
Overige daken: **niet bekend**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **ja**
Zo ja, is dit verholpen? **Is verholpen**
- 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? **ja**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **nieuwe bitumen op platte daken**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **niet bekend**
Overige daken: **nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **ja, volgens energielabel wel**
- 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? hout
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? ca. 2022
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja
Zo ja, door wie? onderhoudscontract met Waanders
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? ja
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? buiten ja, binnen nee
- e. Is er sprake van isolerende beglazing? ja
Zo ja, welk type glas? verschillend
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? nee
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? toilet- en kelderraam
- 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? ja
Zo ja, waar? zolderkamer achter op schoorsteen
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? ja
Zo ja, waar? door nieuwbouw zorgcentrum, daarna geen extra scheurvorming
- 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? 2003 Tonzon (woonkamer)
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? ja
Is er sprake van volledige isolatie? nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? keuken, hal, werkkamer

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? nee
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? ja
Is de kruipruimte droog? ja
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? soms
Zo ja of soms, toelichting: bij extreem hoog water (winter 23/24)
- 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, hybride warmtepomp, openhaard en 2 elektrische boilers.
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
Merk en bouwjaar van de installatie(s): **Cv-installatie: Itho, 2006**
Warmtepomp: Elga, 2020
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **2022**
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?
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **ja**
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? **elektrisch badkamer**
- 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? **2023**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **kerst 2023**
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **ja**
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **divers, zoals meterkast**
nee
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja, badkamer**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
Hoe oud is dit systeem ongeveer? **30 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? **1 jaar**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
Zo ja, welke? **badkamer heeft verouderd sanitair**

- | | |
|--|---------------------------|
| b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? | ca. 30 jaar |
| c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? | ja |
| 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? | nee |
| g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? | 1992 |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Functioneert alle inbouwapparatuur? | niet bekend
ja |
| i. Heeft u een kokend water kraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)? | nee |

9. Diversen

- | | |
|---|----------------------------|
| a. Wat is het bouwjaar van de woning? | 1928 |
| 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>)? | niet bekend |
| 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? | niet bekend |
| e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? | nee |
| f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? | niet bekend |
| g. Heeft u elders lekkages gehad (<i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i>)? | nee |
| h. Is de grond verontreinigd? | niet bekend |
| i. Is er een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?
is gespoeld en gevuld met zand. 22 juni 1990. Factuur aanwezig.
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | ja
nee,
nee |
| 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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
diverse aanbouwen na 1928 | ja |
| n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | niet bekend |

- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? **D** **ja**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: **€728,05**
2024
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: **€ 718.000,-**
1-1-2023
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: **€ 246,93**
2024
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar: **€ 592,22**
2024
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra: **€ 130,-**
Water: **€ 8,-**
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas m3 : **1.100**
Elektriciteit totaal kWh : **2.300**
Water m3 : **ca. 25**
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **1** bewoners
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? **nee**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **Ja, opstalrecht omtrent bekabeling KPN. Documentatie in te zien bij makelaar.**
Hoe hoog is dan de canon per jaar? **n.v.t.**
- 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, parkeercapaciteit op eigen terrein.

11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? **ja**
Zo ja, welke? **onderhoudscontract op CV-installatie en schilderwerk.**