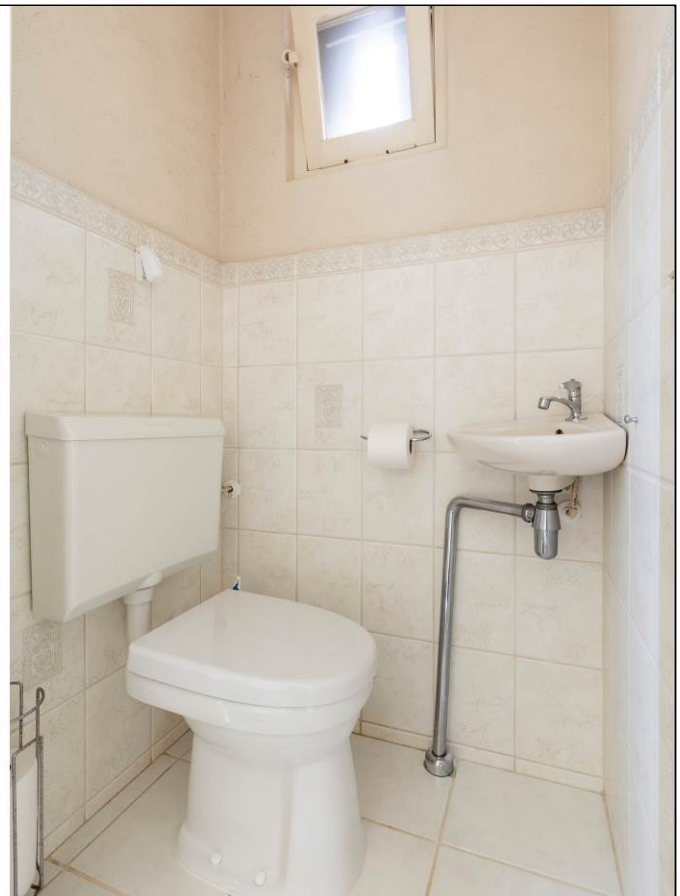




Twello, Vivaldistraat 4



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



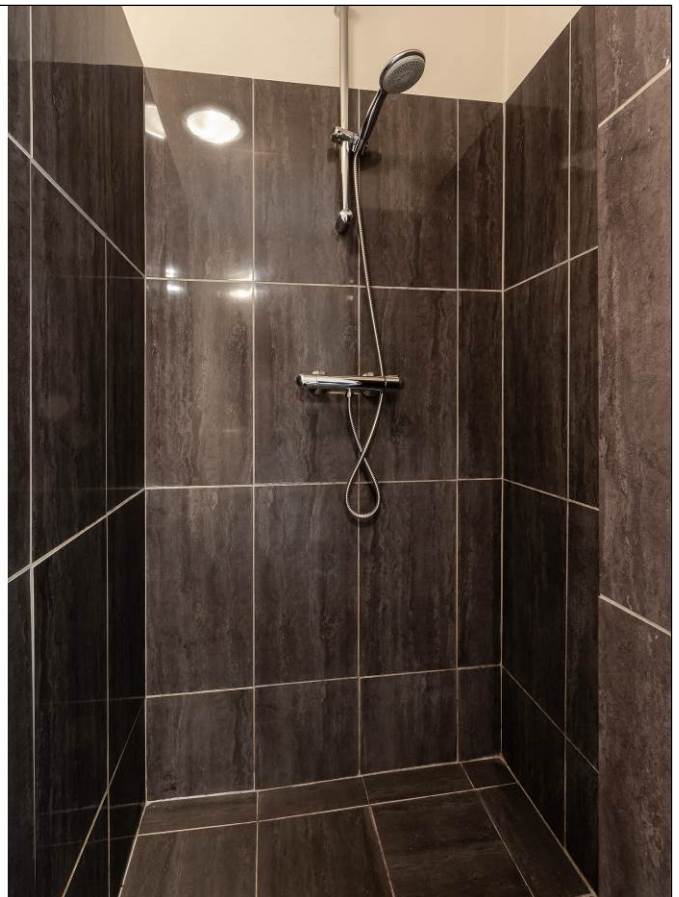
Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



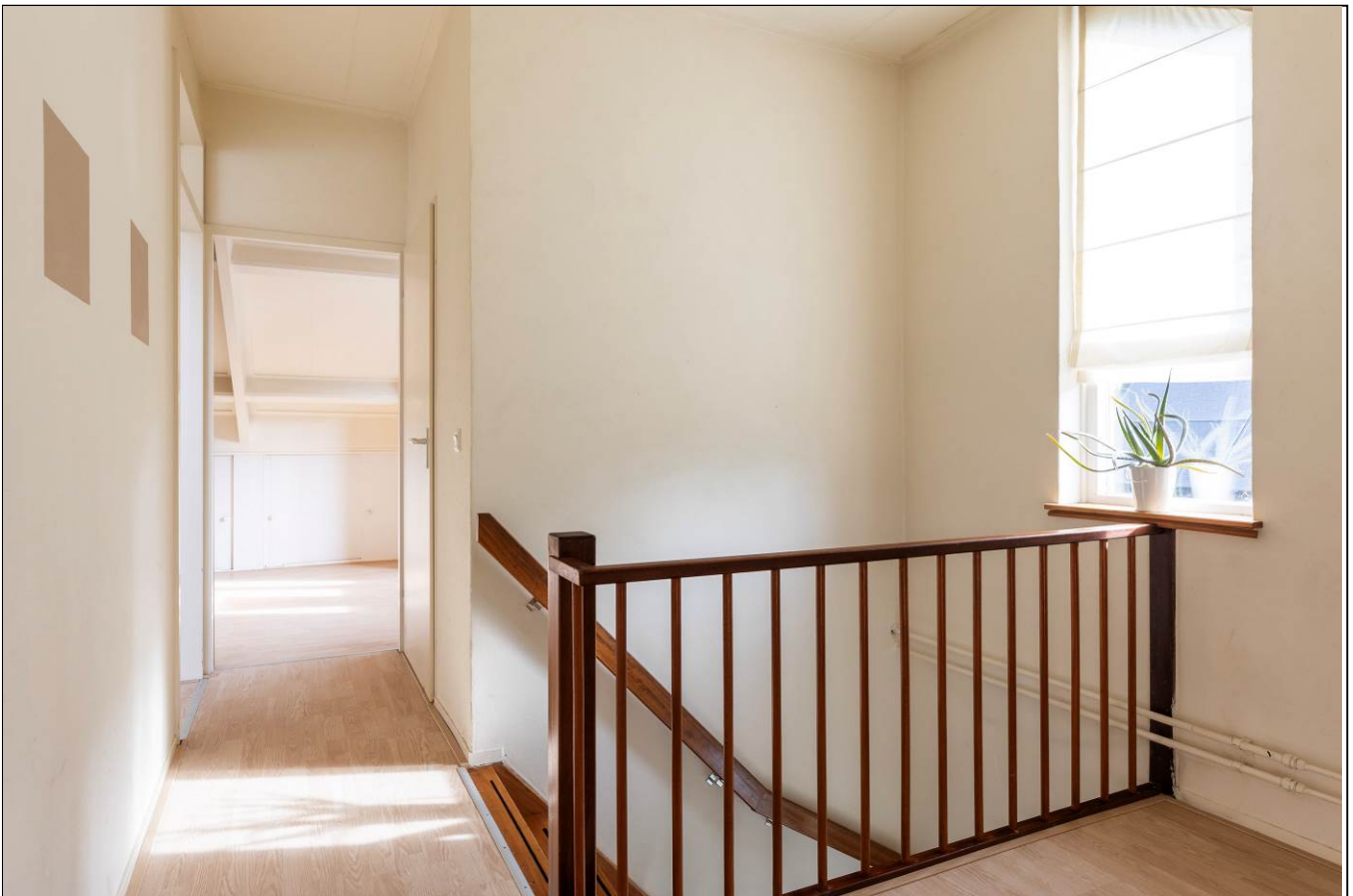
Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

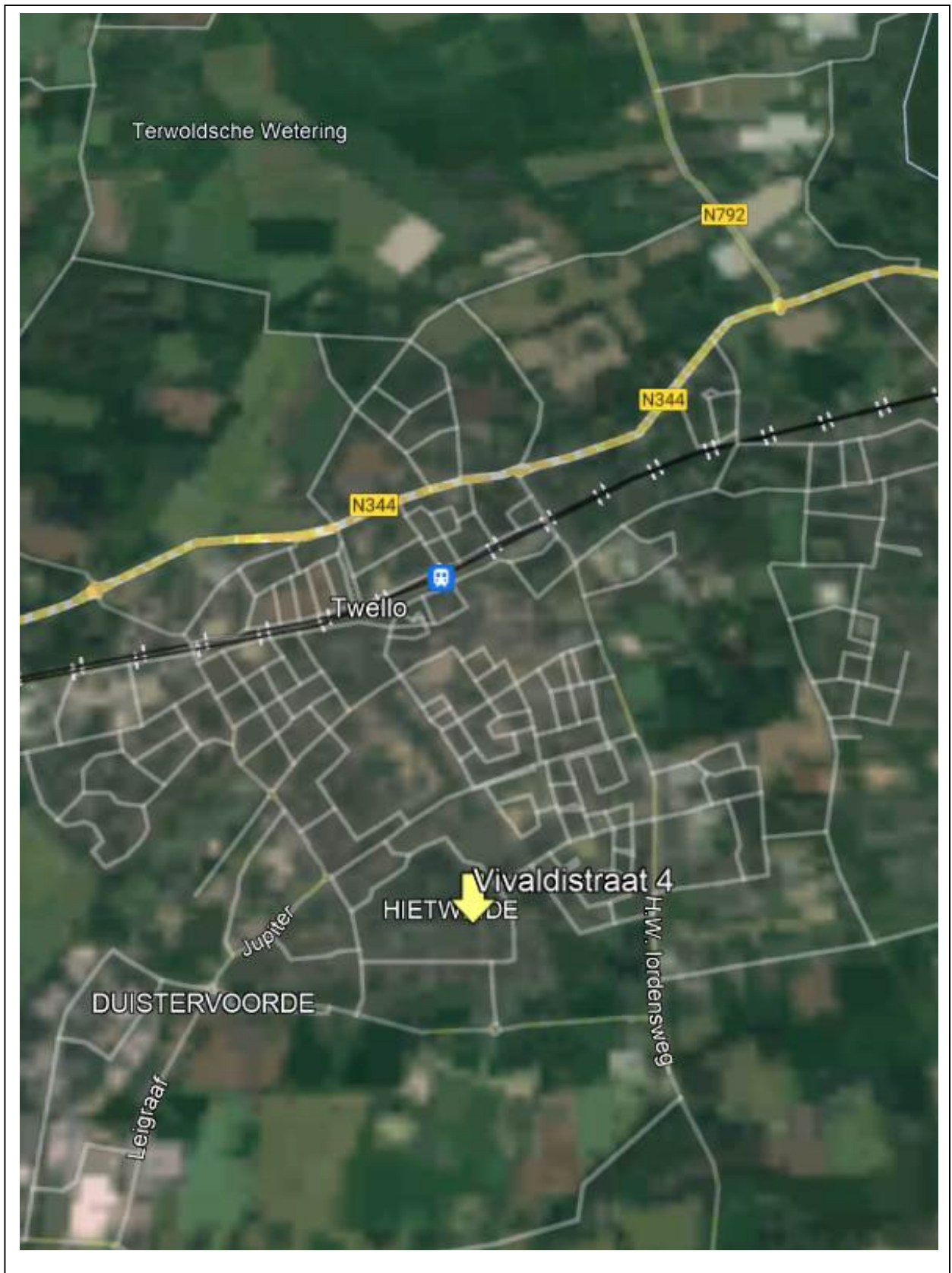


Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Satellietopname



Vivaldistraat 4

Aan de rand van het gezellige dorp Twello gelegen, 2-onder-1 kapwoning met aangebouwde garage en bijkeuken, ruime oprit en een zonnige tuin.

Na een relatief eenvoudige verbouwing is er op de begane grond een extra (slaap)kamer te creëren waardoor de woning desgewenst ook levensloopbestendige bewoond kan worden!

Gebruiksoppervlakte wonen: 95m². Perceeloppervlakte: 259m².

Indeling

Begane grond: entree, ruime hal met garderobehoek en meterkast, toilet met fonteintje, woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, badkamer met wastafel, ligbad, inloopdouche en designradiator. Ruime en lichte woonkamer (voorheen woonkamer met open keuken) met toegang tot de achtertuin.

1^e verdieping: ruime overloop met veel bergruimte, grote inbouwkast met opstelling HR Cv-ketel, 2 grote slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de achterzijde is voorzien van een wastafel en veel bergruimte achter de knieschotten en de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een bergzolder.

Bouwjaar: 1985. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien een definitief energielabel C. Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel uit 2015. De woonkamer en de slaapkamer aan de achterzijde zijn voorzien van een split unit airco.

Centraal gelegen tussen Deventer en Apeldoorn en op korte afstand van het centrum van Twello met diverse winkels, sportgelegenheden, basis- en voortgezet onderwijs en een treinstation.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 425.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

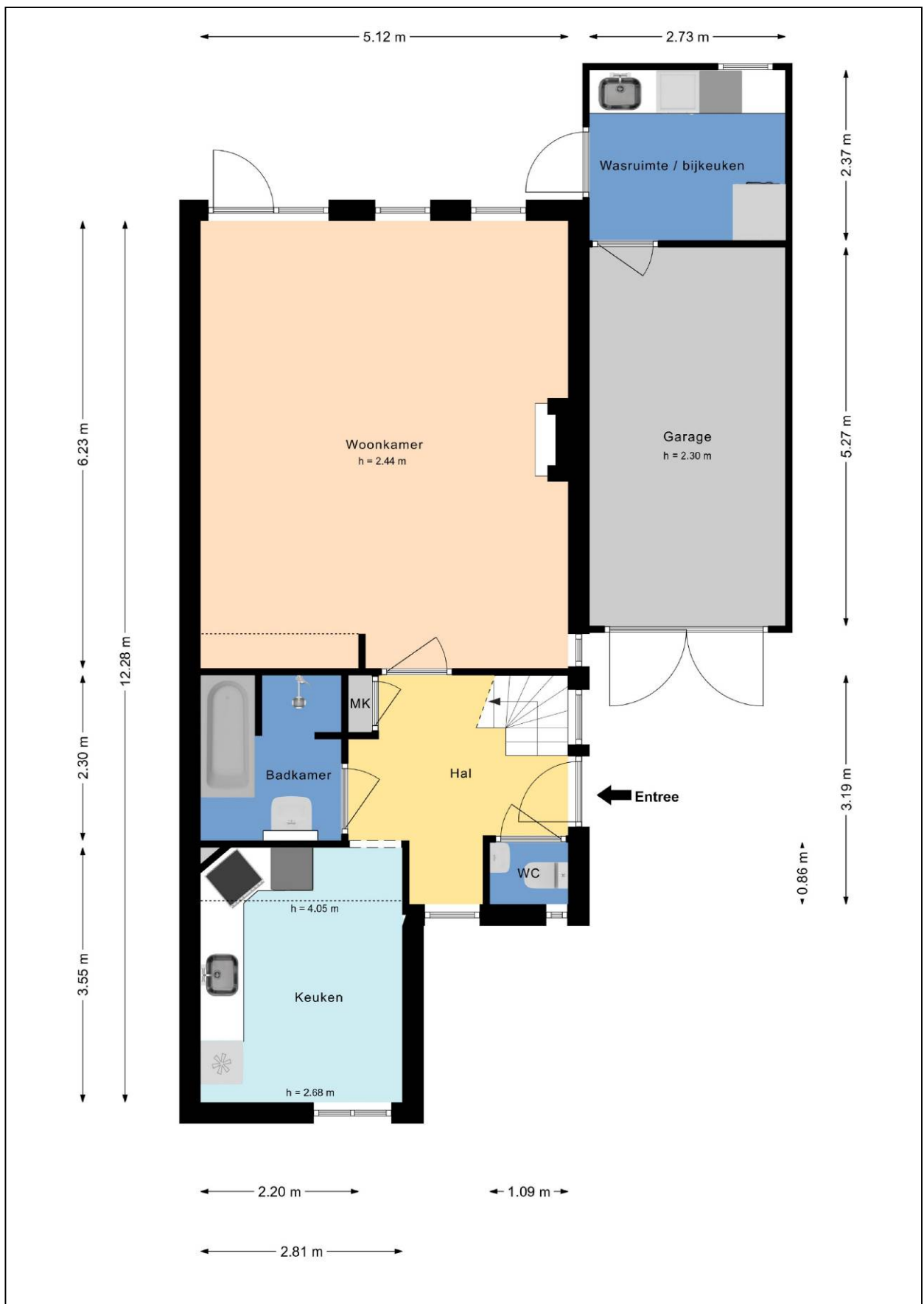
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

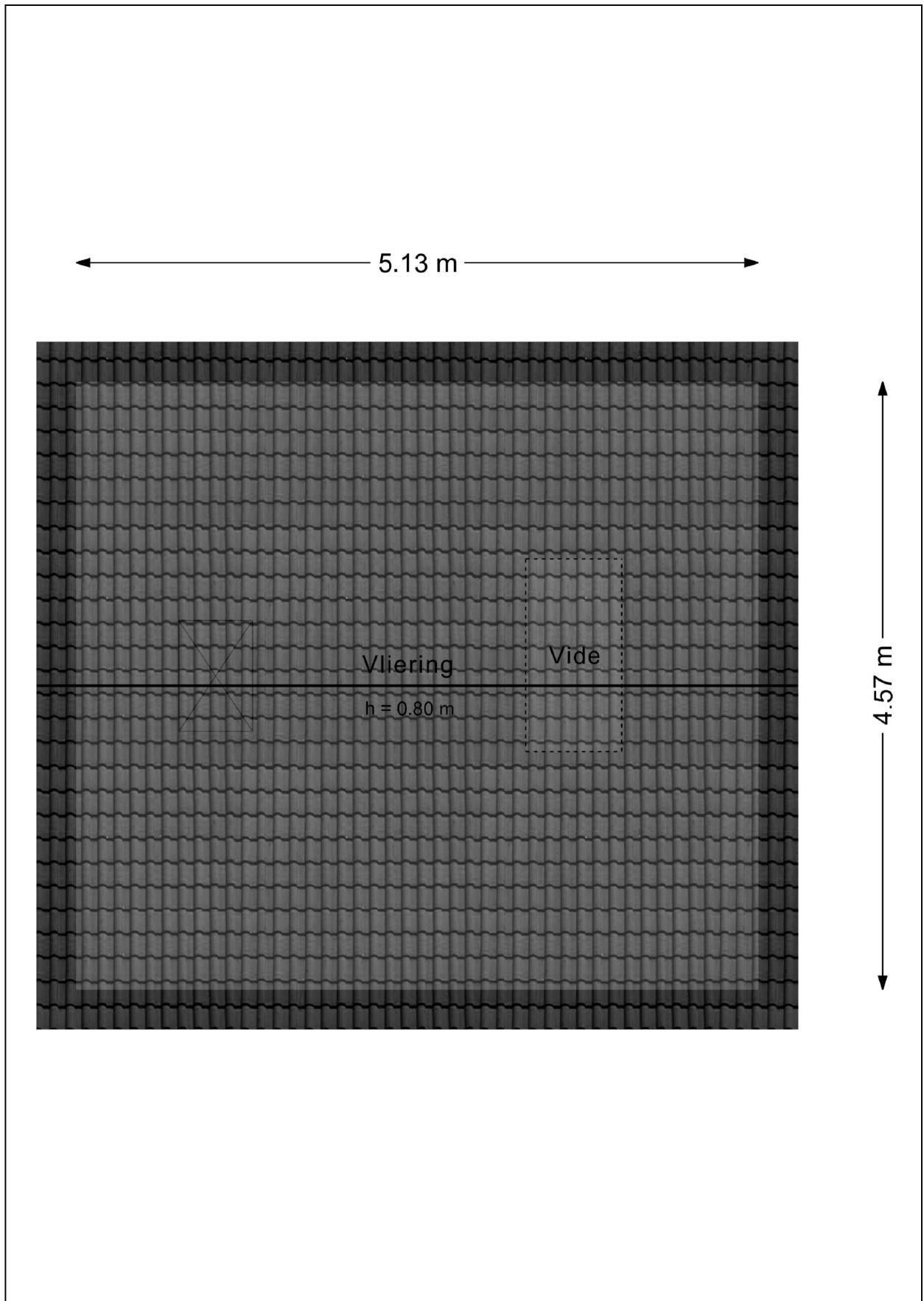
Plattegrond begane grond



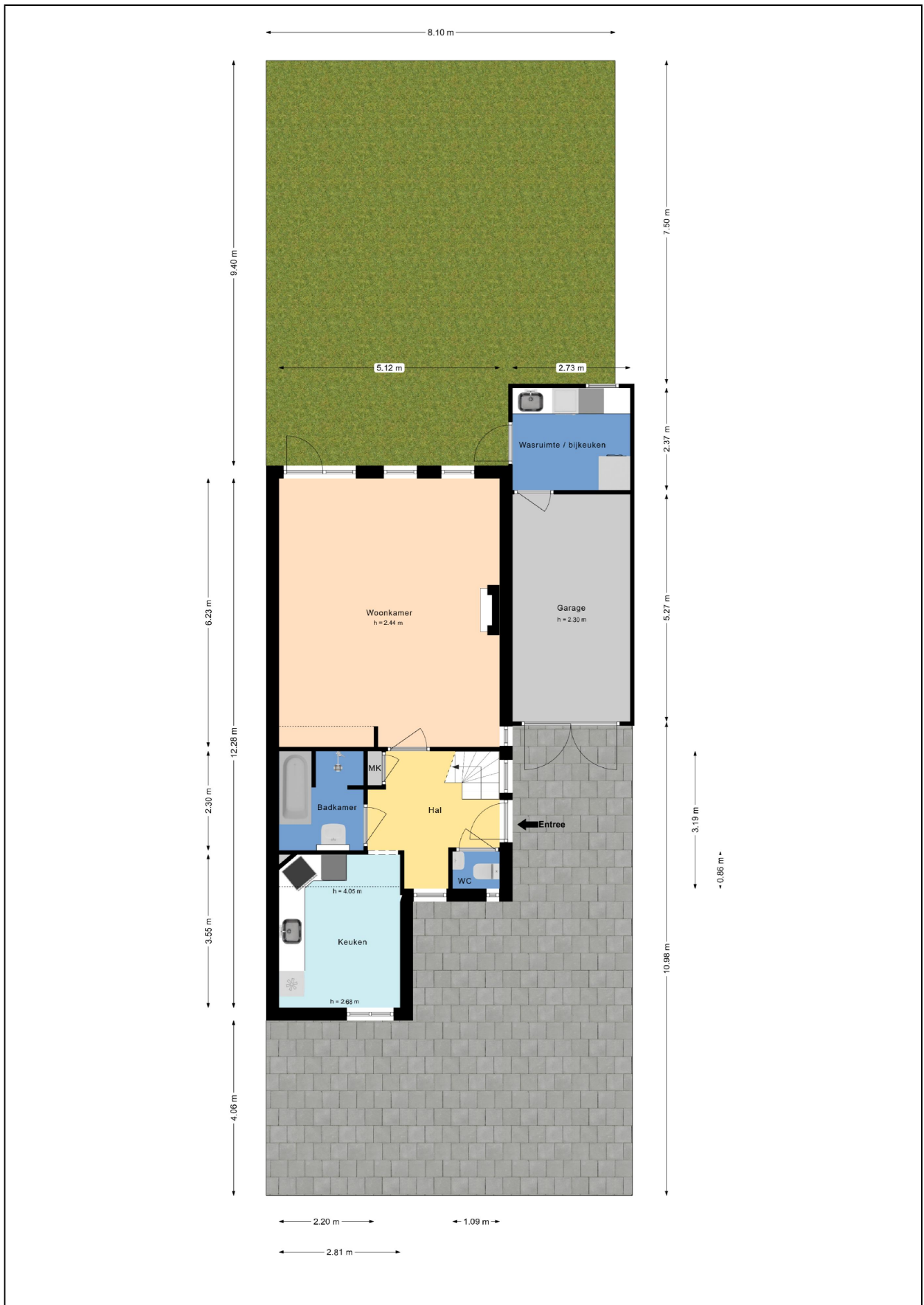
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond tuin

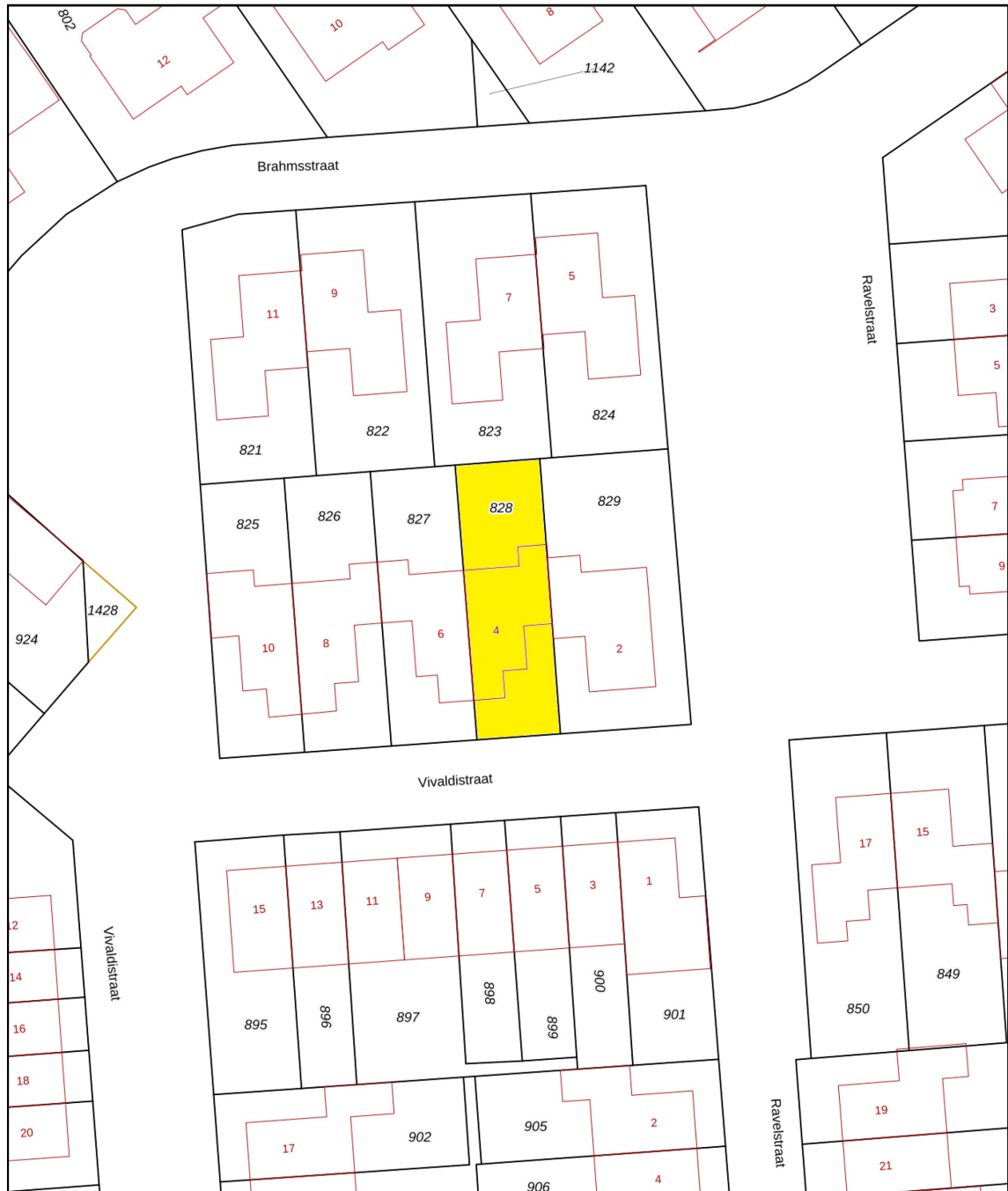


Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: vival



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Twello	
	Huisnummer	Sectie E	
—	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 828	
—	Voorlopige kadastrale grens		
—	Administratieve kadastrale grens		
—	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 28 maart 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
324384245

Datum registratie
26-03-2024

Geldig tot
26-03-2034

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie		Installaties		Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
1 Gevels	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	7 Verwarming	HR-107 ketel		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
2 Gevelpanelen	<input type="checkbox"/> n.v.t.	8 Warm water	Combiketel		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
3 Daken	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	9 Zonneboiler	Niet aanwezig		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja
5 Ramen	<input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	11 Koeling	Aanwezig		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> n.t.b.
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input checked="" type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++	12 Zonnepanelen	Niet aanwezig		<input type="checkbox"/> nee <input checked="" type="checkbox"/> ja

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden	Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden	Aandeel hernieuwbare energie
<input type="checkbox"/> Laag <input checked="" type="checkbox"/> Gemiddeld <input type="checkbox"/> Hoog	<input type="checkbox"/> Laag <input checked="" type="checkbox"/> Hoog	<input type="checkbox"/> 0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

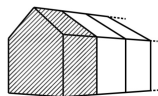
Adres

Vivaldistraat 4
7391ST Twello
BAG-ID: 0285010000105857

Detailaanduiding

Woningtype
Hoekwoning

Bouwjaar 1985
Compactheid 1,99
Vloeroppervlakte 94 m²



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examnummer

55152498

KvK-nummer

10145406



Lijst van Zaken

Betreffende:	Vivaldistraat 4, Twello		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	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 (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)?
nee
- 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*)?
nee
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens 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 (*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*)?
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
- 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 (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)?
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 (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)?
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 ongeveer?
Platte daken: **niet bekend**
Overige daken: **39 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
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?
nee
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **nee**
Overige daken: **ja**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: **nee**
Overige daken: **nee**
- 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 (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)?

hout

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

2021, zelf

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 (*bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++*, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)?

Zie energielabel

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?

ja

f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?

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 (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)?

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?

nee

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **ja**
- Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte? **Voordeur**
- Is de kruipruimte droog? **ja**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **n.v.t.**
- 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 (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)? **Cv-ketel**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
- Zo nee, toelichting (*bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden*):
- Merk van de installatie(s): **Remeha Calanta**
- Installatiedatum van de installatie(s): **2015**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **Niet bekend**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)? **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**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **n.v.t.**
- j. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? **niet bekend**

- k. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?
nee
- l. 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?
2022
- m. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)?
nee
- n. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?
ja

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
nee
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer?
1985
- 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?
1985
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
1985
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?
1985
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*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.*)?
nee, 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?
nee
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*)
nee

- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **nee**
- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **nee**
- i. Is er een olietank aanwezig? **nee**
- 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) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn*)? **nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **nee**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja,C**

10. Vaste lasten

- a. Wat is de WOZ-waarde? **€ 408.000**
Peildatum: **1-1-2023**
- b. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: **€ 193,60**
Elektra: **€ 42,44**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas **m3 : 968**
Elektriciteit totaal **kWh : 2.408**
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? **aantal : 1 bewoner**
- c. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **nee**
- d. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **nee**
- e. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **ja**
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **nee**
- f. 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 (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)?

nee

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat hij de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.