GOOS

woning- en bedrijfsmakelaars



Apeldoorn, Bosweg 61







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.





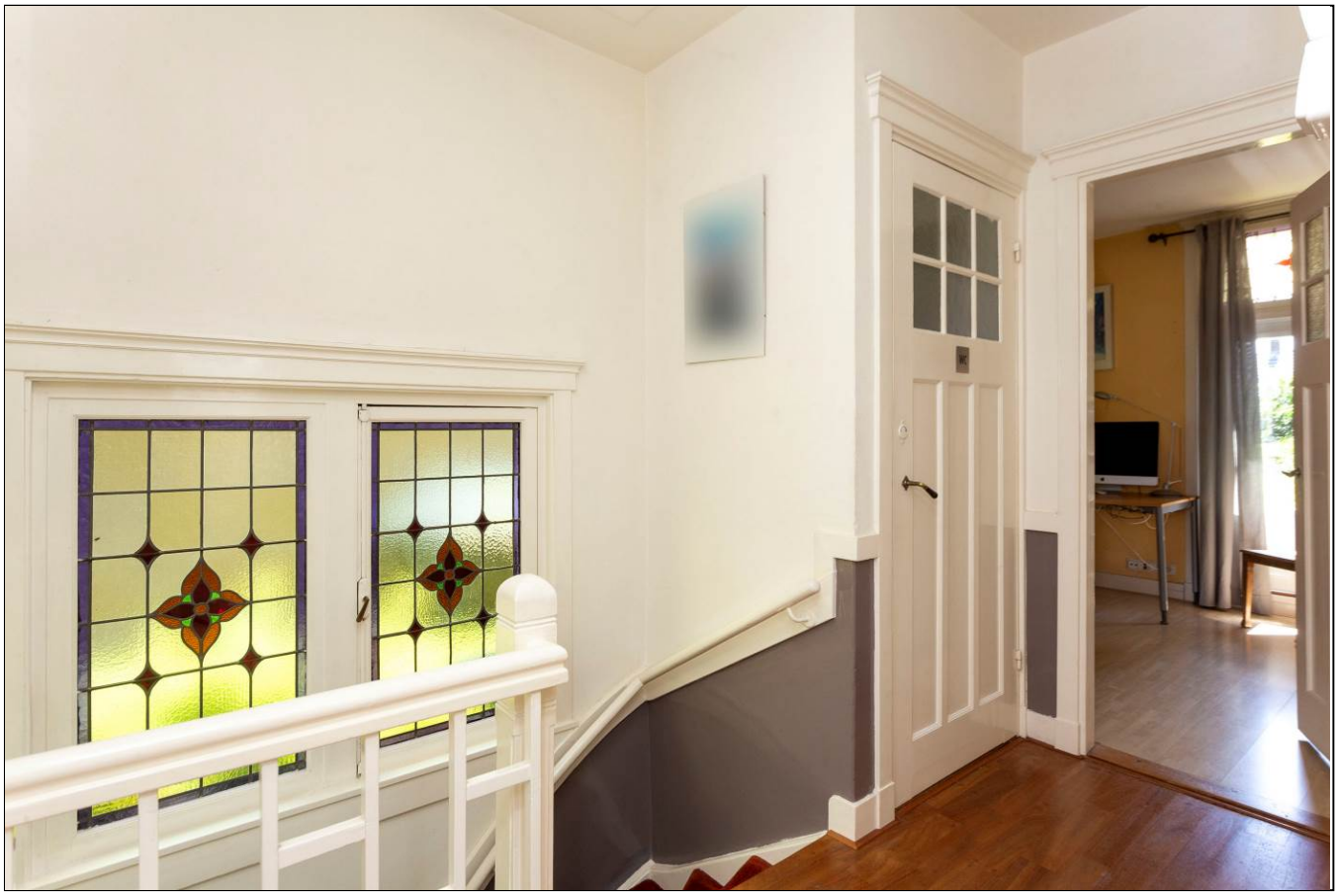
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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





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





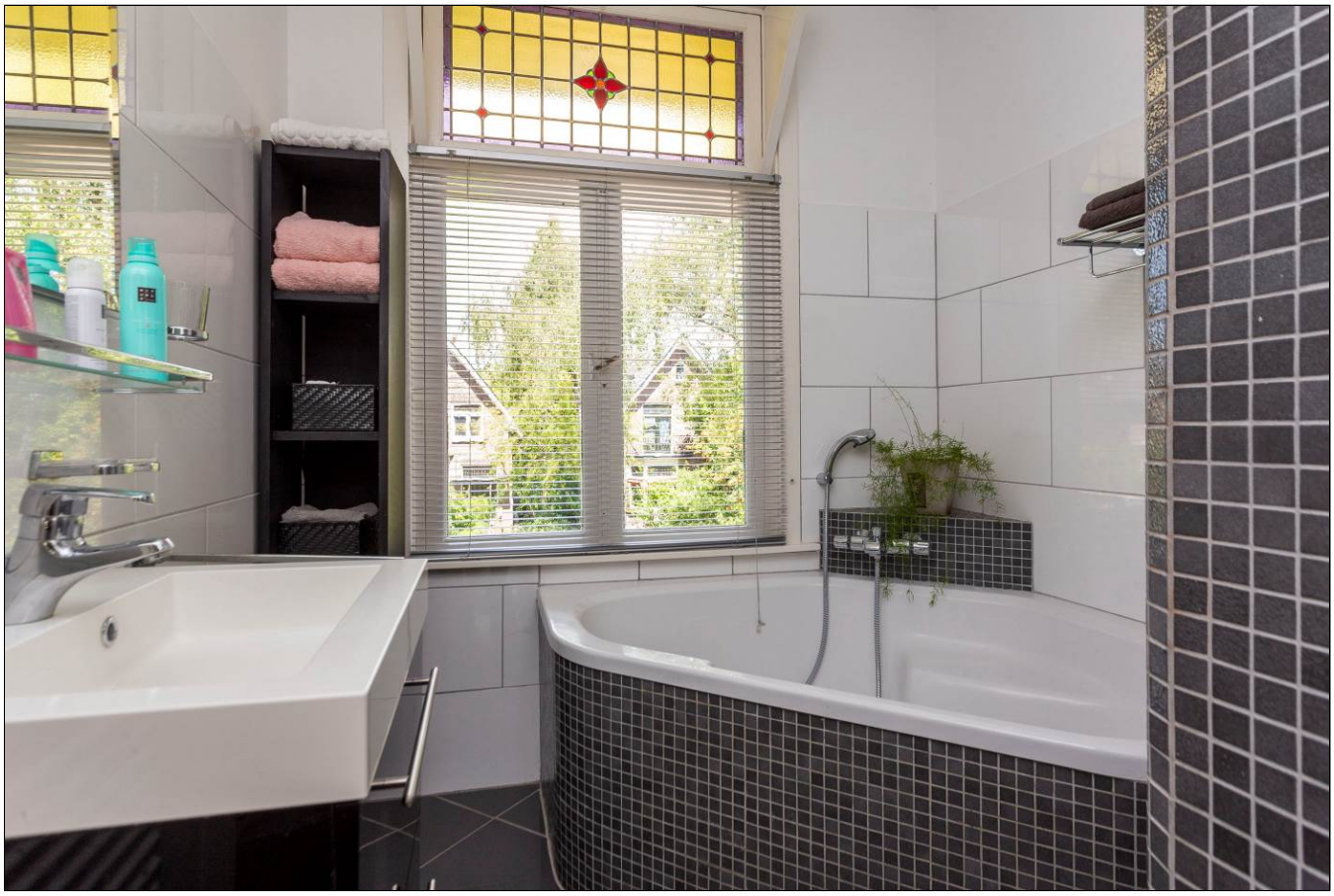
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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.





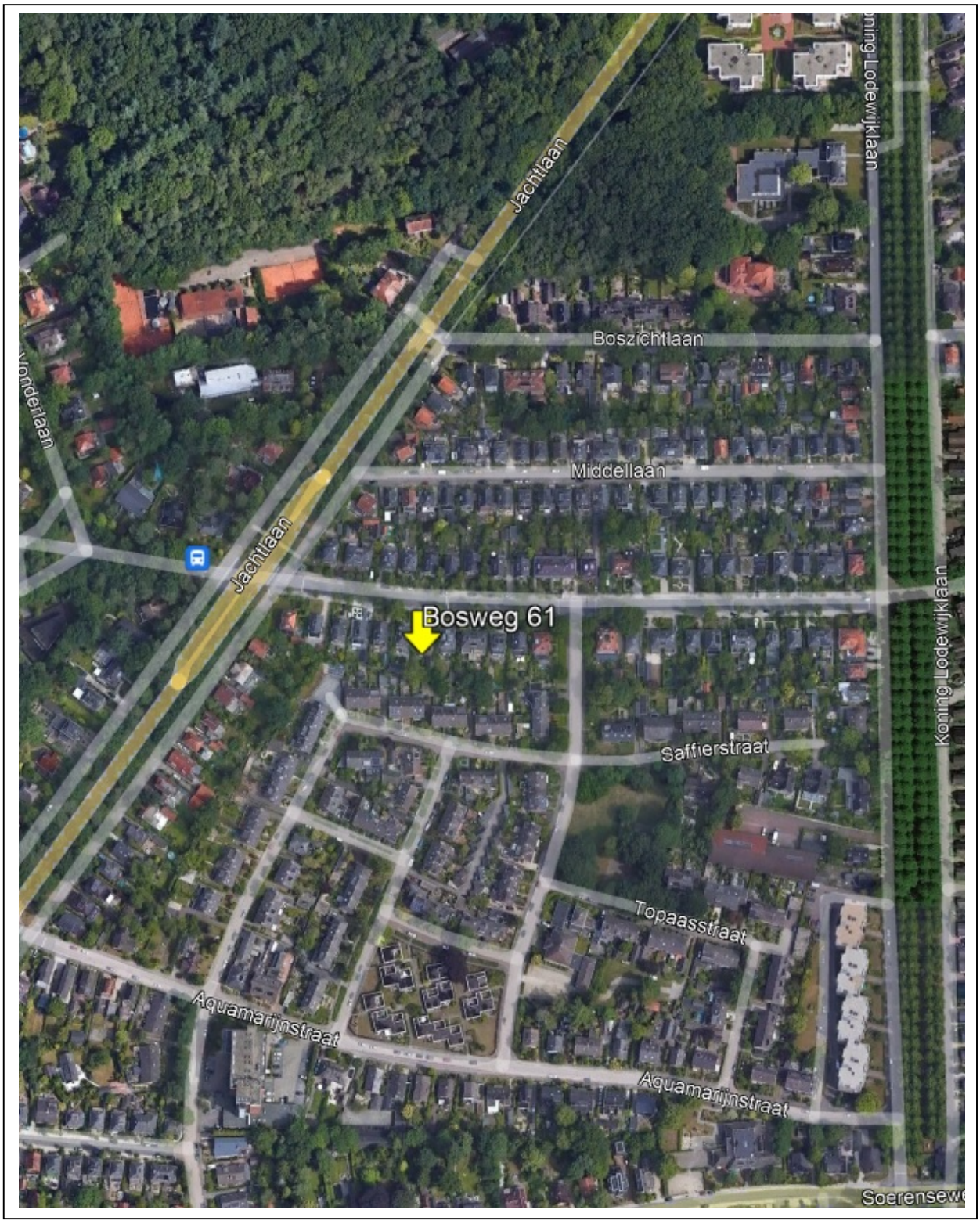
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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

Satellietopname



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

Bosweg 61

Op een toplocatie en op loopafstand van de bossen, Paleis het Loo en het centrum van Apeldoorn, bieden wij dit karakteristieke, vrijstaande herenhuis met prachtig glas in lood ramen en mooie hoge plafonds, aan. Het pand heeft een brede oprit, een fraai aangelegde tuin en een sfeervolle houten schuur met veranda.

Gebruiksoppervlakte wonen: 156m². Perceeloppervlakte: 455m².

Indeling
Begane grond: entree/hal met granito vloer, groot toilet, provisiekelder op stahoogte, woonkamer en suite met in de voorkamer een fraaie schouw met houtkachel en erker, middels schuifdeuren toegang naar de achterkamer. Ook deze kamer is voorzien van een schouw en erker en schuifdeur naar de serre met veel lichtinval en dubbele deuren naar de tuin. De kamers zijn voorzien van een prachtig massief houten vloer in visgraat motief gelegd, sfeervolle glas in lood ramen en hoge originele stucplafonds. Dichte keuken met inbouwapparatuur en vloerverwarming, bijkeuken met aansluiting voor was apparatuur en achteringang.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers met originele stucplafonds, vaste kasten en een groot zonnig dakterras aan de achterzijde en een balkon aan de voorzijde. Moderne badkamer met ligbad, inloopdouche en wastafel. Separaat toilet.

2e verdieping: ruime slaapkamer met dakkapel en een ruime voorzolder met dakkapel waar een extra slaapkamer en eventueel 2e badkamer kan worden gerealiseerd.

Bouwjaar: 1925. De buitenmuren zijn in spouw gebouwd en na geïsoleerd, het dak is na geïsoleerd en er is nagenoeg volledig dubbele beglazing. Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel uit 2015.

De tuin is gesitueerd op het zuiden en voorzien van een mooie siertuin, met ruim terras, sfeervolle veranda en ruime schuur.

Een zeer goed onderhouden statig herenhuis met veel originele details, gelegen aan een prachtige ruim opgezette laan en dichtbij alle voorzieningen.

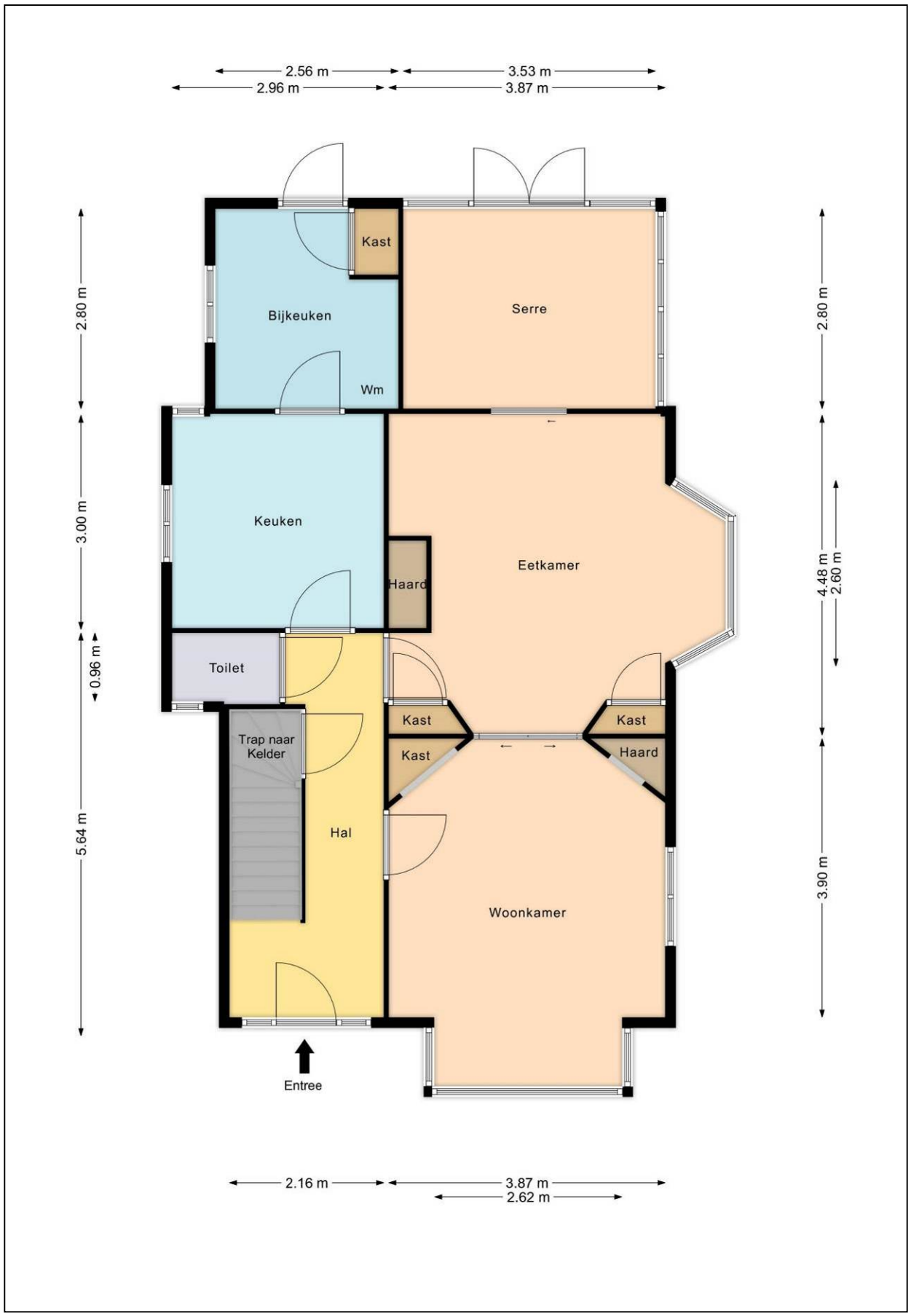
Aanvaarding: in overleg.
Bieden vanaf: € 799.500,- kosten koper

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
I. www.goos.nl
www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

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

Plattegrond begane grond



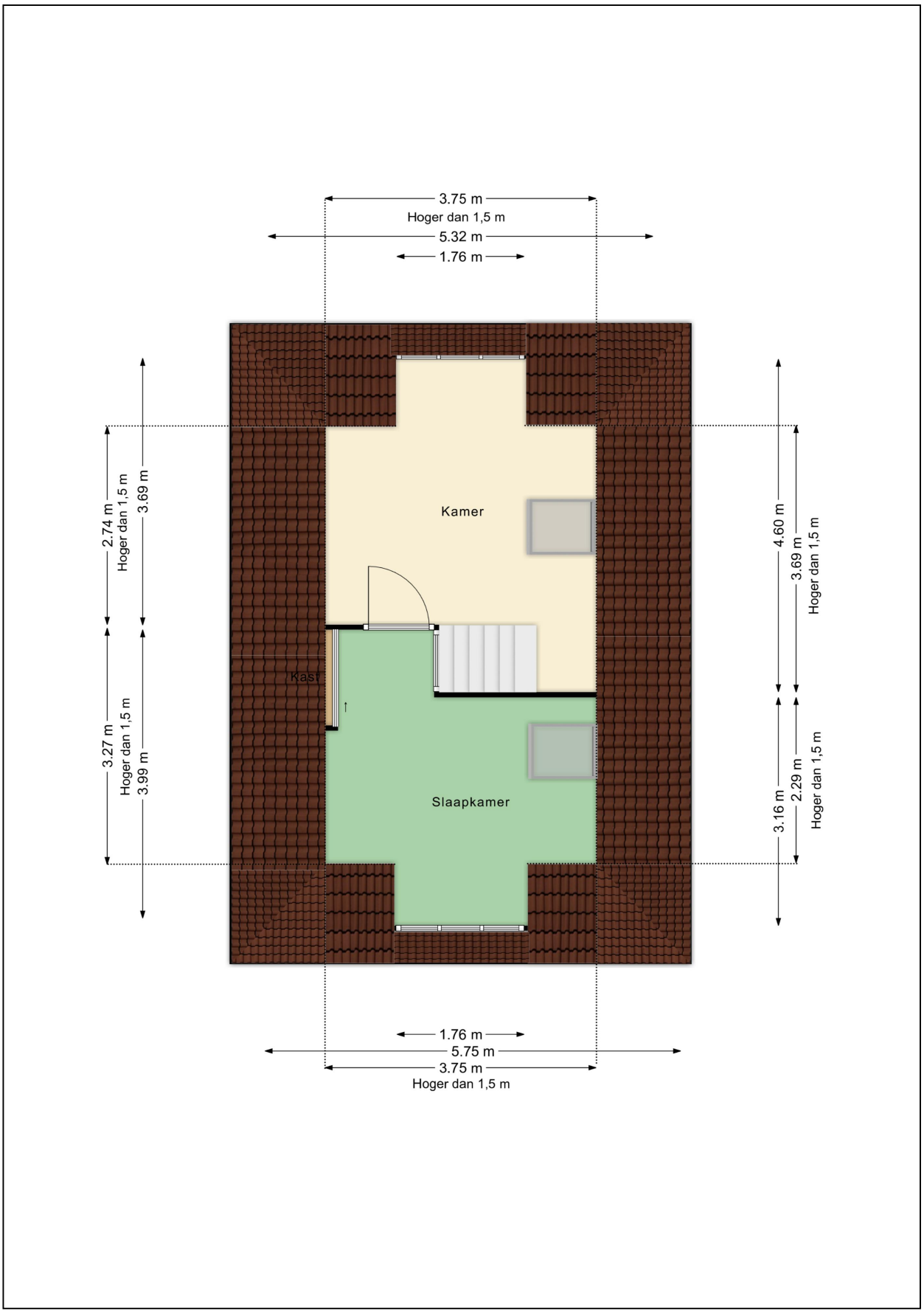
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



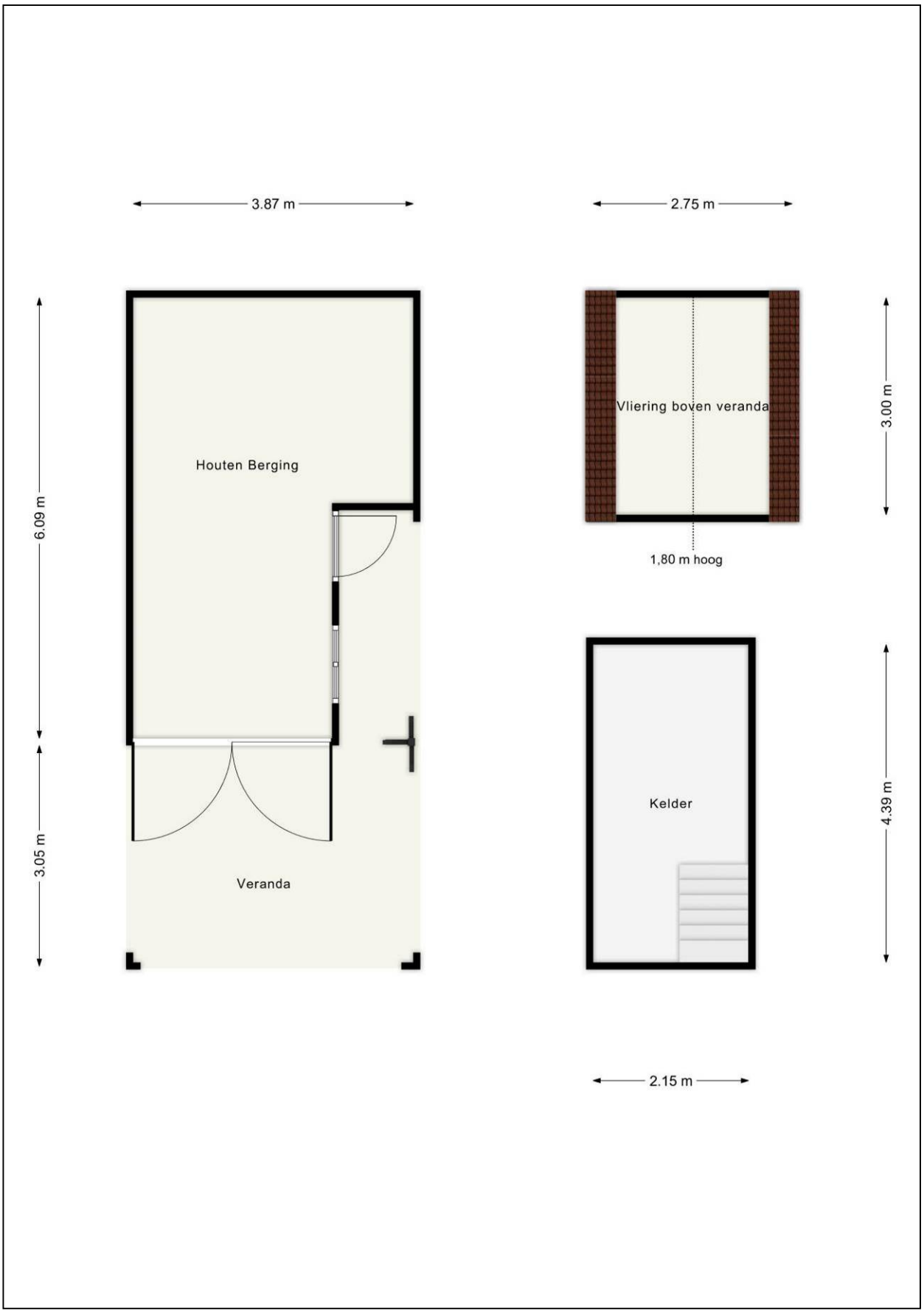
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond tweede verdieping



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

Plattegrond bijgebouw



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

Kadastrale kaart



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

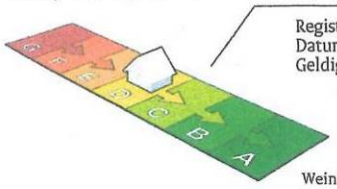
Energielabel

Rijksoverheid

Energielabel woning

Bosweg 61
7314HB Apeldoorn
BAG-ID: 0200010000028818

Veel besparingsmogelijkheden



Weinig besparingsmogelijkheden

Energielabel D

Registratienummer	420427739
Datum van registratie	02-12-2020
Geldig tot	02-12-2030

Overzicht woningkenmerken



	Woningtype	Vrijstaande woning
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	>140 m²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam	Nils Kaiser
Examennummer	62357657
KvK nummer	64537285

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer
Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.
Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

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

Lijst van Zaken

Betreffende het perceel:	**Bosweg 61 te Apeldoorn**

Zaken	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kledingkast		X	
- zwarte pastor dressoir		X	
- tv kast + antieke kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en) badkamer	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden badkamer	X		
- schilderij ophangsysteem	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- magnetron	X		
- fornuis	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- losse apparatuur		X	
- koffiezetapparaat		X	
- blender		X	
- keukenmachine		X	
- broodrooster		X	
Sanitair			
Toiletaccessoires:	X		
Badkameraccessoires:	X		

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

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
- geiser	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/ berging	X		
Werkbank		X	
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- vlaggenmast(houder)	X		

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

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 buren 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 buren)?* **nee**

d. Is een gedeelte van uw pand, 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? *(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 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 het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie *(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren, 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 het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**

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

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? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken? **Serre + bijkeuken 2001, dakkapellen + entree 2015**

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? **ja**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **Schoorsteen + diverse pannen zijn vervangen.**

e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **nee**

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **nee**
Zo ja, toelichting: **Dakgoten zijn 2x per jaar gereinigd.**

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2020**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **nee**

b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **ja**

c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **ja**

d. Is er sprake van isolerende beglazing? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?
1 dakkapel heeft enkel glas, 1 deur 1e etage heeft enkel glas.

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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

Zo ja, waar? **1 raam van serredeur vertoont condensvorming.**

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**
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**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **nee**

7. Installaties

a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig *(bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem)*?
Cv-installatie

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze?
Merk: **Remeha Calenta**
Leeftijd: **7 jaar (2015)**
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum: **2020**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Bisselink**

b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie *(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden)*? **nee**

c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**

d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **nee**

f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **ja**
Zo ja, waar? **Keuken**

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? **2021**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **Tot maart 2022.**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**

k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **ja**
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **2000**

l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **nee**

8. Sanitair en riolering

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
Zo ja, welke? **Bad heeft kleine beschadiging op de rand.**

b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **ja**

c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**

d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **nee**

e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1925**

b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning 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 de grond verontreinigd? **nee**

f. Is er een olietank aanwezig? **nee**

g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning *(denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)*? **ja**
Zo ja, waar? **Soms muizen.**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **ja**
Zo ja, waar? **Zolder, spanten (1999)**
Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **ja**
Zo ja, wanneer en door welk bedrijf? **Rentokil**

i. 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**

j. 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?

Uitbouw serre +/- 1930 en 2000 garage/schuur.

k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **nee**

l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
Zo ja, welke label? **Label D**

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 699,12**
Belastingjaar: **2022**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 595.000,-**
Peiljaar: **01-01-2021**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 15,57 per maand**
Belastingjaar: **2022**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 304,64**
Belastingjaar: **2022**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra: **€ 212,-**

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

g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **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 *(zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)*? **nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.