GOOS

woning- en bedrijfsmakelaars



Apeldoorn, De Hovenlaan 74





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.





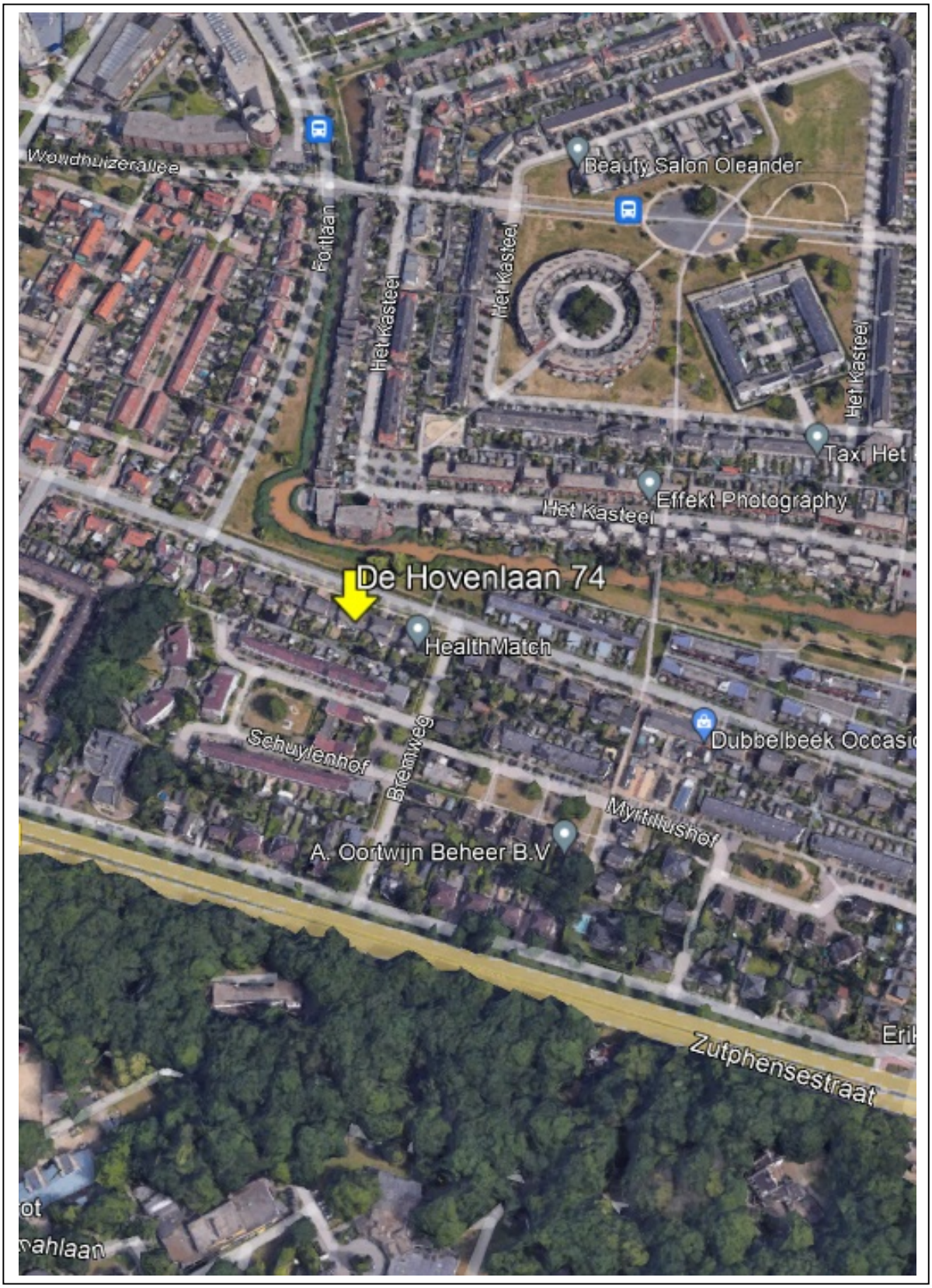
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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

Satellietopname



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

De Hovenlaan 74

Op een vrije locatie in de wijk Woudhuis gelegen goed onderhouden 2 onder 1 kapwoning met ruime oprit(voor 2 auto's) en een fraai aangelegde tuin met veranda en tuinhuis.

Gebruiksoppervlakte wonen: 107m².
Overige inpandige ruimte: 12m².
Perceeloppervlakte: 275m².

Indeling
Begane grond: entree/hal, ruime inpandige berging met aansluiting voor wasapparatuur, toilet met fonteintje, ruime en sfeervolle woonkamer met verrassend hoog plafond, hardhouten vloer, schouw met gashaard en dubbele tuindeuren.
Ruime woonkeuken met vernieuwde inbouwapparatuur zoals koel-vrieskast, inductie kookplaat met afzuigschouw, vaatwasser en oven. Vanuit de keuken is er toegang naar de mooie veranda voorzien van twee daklichten.

1e verdieping: overloop met vide, 3 slaapkamers met hoge plafonds, nette badkamer met ligbad, toilet en wastafelmeubel. Middels een vlizotrap is de ruime bergzolder te bereiken waar tevens de cv-ketel en zonneboiler hangt.

De tuin is fraai aangelegd met een siertuin, meerdere terrassen en een tuinhuis en is gesitueerd op het zuidwesten.

Bouwjaar: 1996. De woning is volledig geïsoleerd en zeer goed onderhouden. Verwarming middels een HR cv-ketel uit 2011 en warm water middels een zonneboiler met 4 panelen.

Voorzieningen zoals winkelcentrum 't Fort, NS tussenstation, uitvalswegen A1 en A50 en het Woudhuizerbos.

Aanvaarding: in overleg.
Vraagprijs: €495.000,- 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



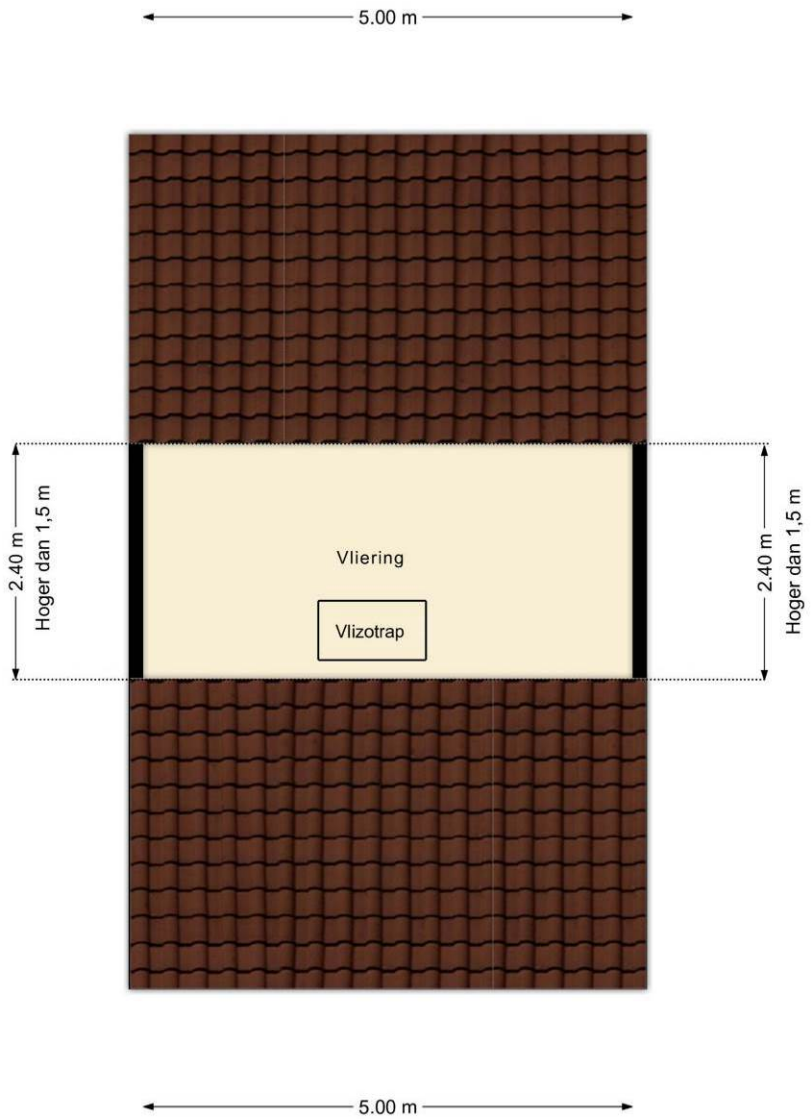
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



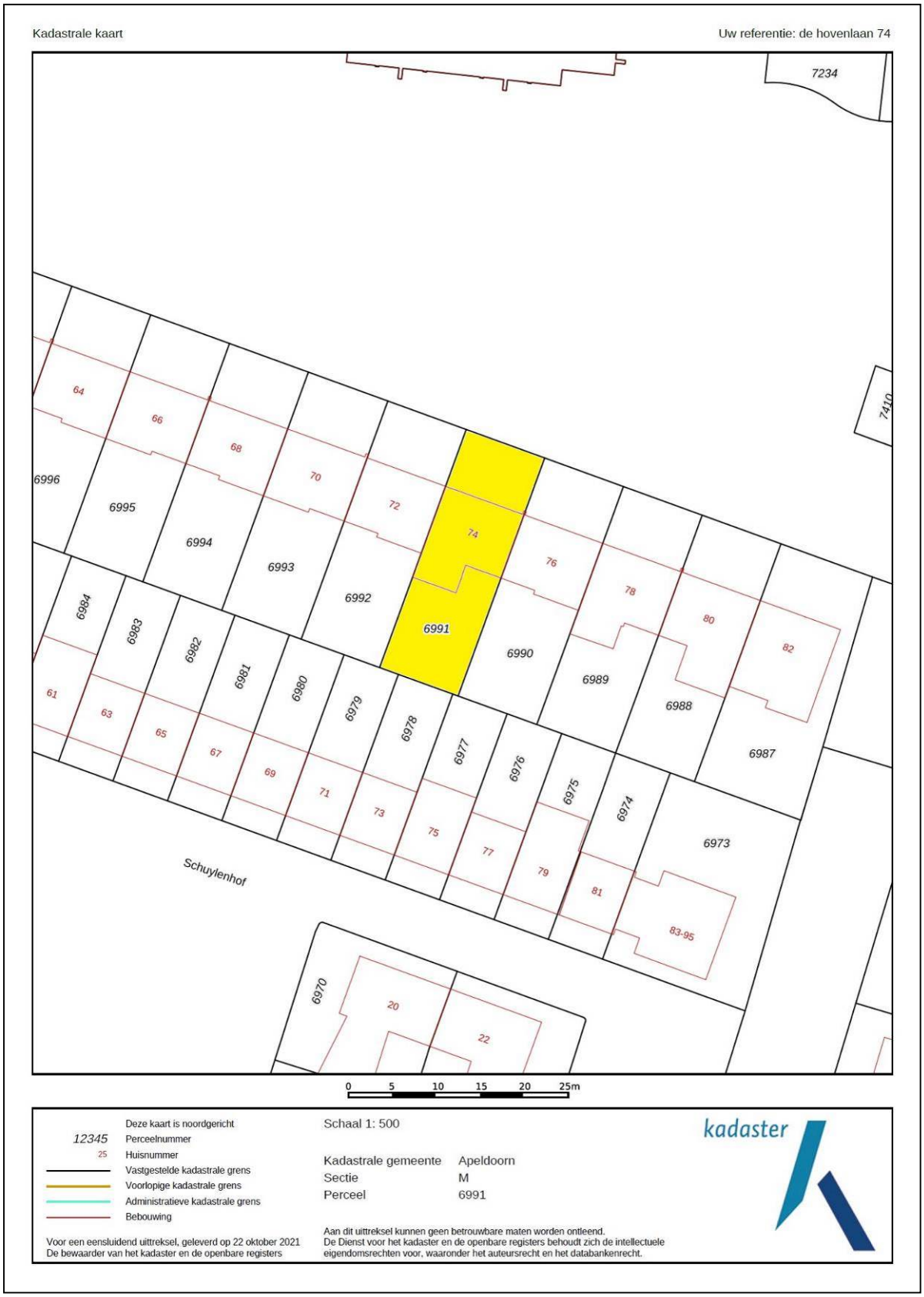
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond vliering



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

Kadastrale kaart



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

Lijst van Zaken

Betreffende het perceel:	**De Hovenlaan 74 te Apeldoorn**		
Zaken	**Blijft achter**	**Gaat mee**	**Kan worden overgenomen**
interieur			
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Ouder slaapkamer linnenkast			X
- Slaapkamer			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen			X
- lamellen			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- vaatwasser	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires	X		
Badkameraccessoires	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Screens	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

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

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuinvazen voortuin			X
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontracht? Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	**Ja**	**Nee**	**Gaat mee**
Cv	X		
Boiler	X		
Zonnepanelen	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)?* **niet bekend**

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? **ja**

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

3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken? **26 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? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

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

g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **nee**

4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **nee**
Zo ja, door wie? **Door bewoners zelf met kwaliteitsverf.**

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? **ja**

e. 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**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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? **ja**
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**
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 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 Avanta**
Leeftijd: **10 jaar**
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?
Datum:
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Feenstra Apeldoorn**

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**

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? **ja**
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**

Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: **1996**
Installateur: **Bouwbedrijf Nikkels Twello**

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **nee**

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? **Niet van toepassing, voor verwarmen water**

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.**

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

k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **nee**

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? **nee**

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? **1996**

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? **niet bekend**

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.)*? **nee**

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

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**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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?

Veranda in 2005 Brandola Lunteren.

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 A**

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 425,54**
Belastingjaar: **2021**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 338.000**
Peiljaar: **01-01-2020**

c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 224,97**
Belastingjaar: **2021**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 174,40**
Belastingjaar: **2021**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra: **€ 122,-**

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten *(bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **ja**
Zo ja, welke? **Ketel Nuon/Feenstra Apeldoorn**

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? *Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contract op met de betreffende leverancier.* **ja**

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom: **n.b.**
Duur: **17-03-2023**

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.