

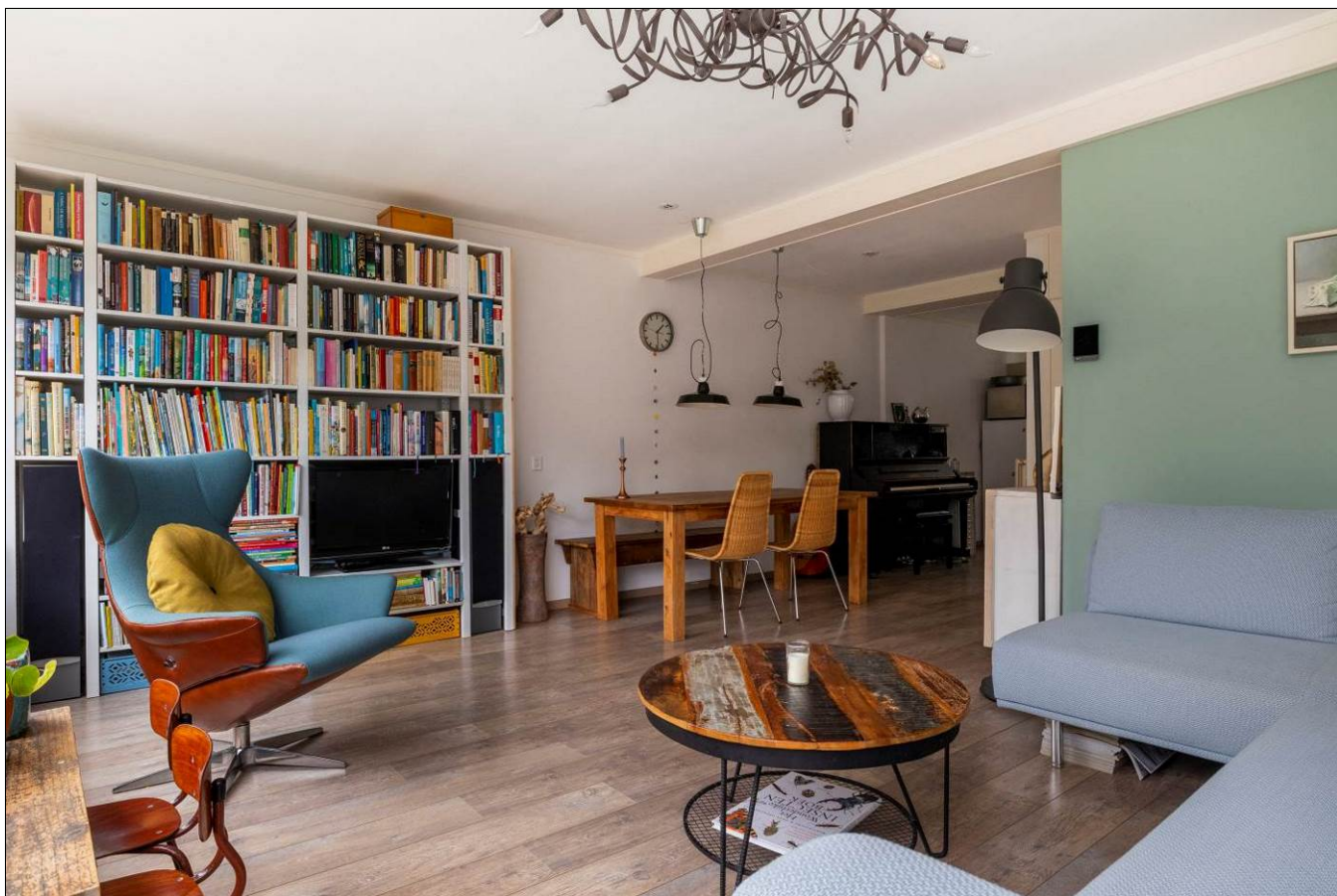
GOOS

woning- en bedrijfsmakelaars



Apeldoorn, Hertenlaan 33A





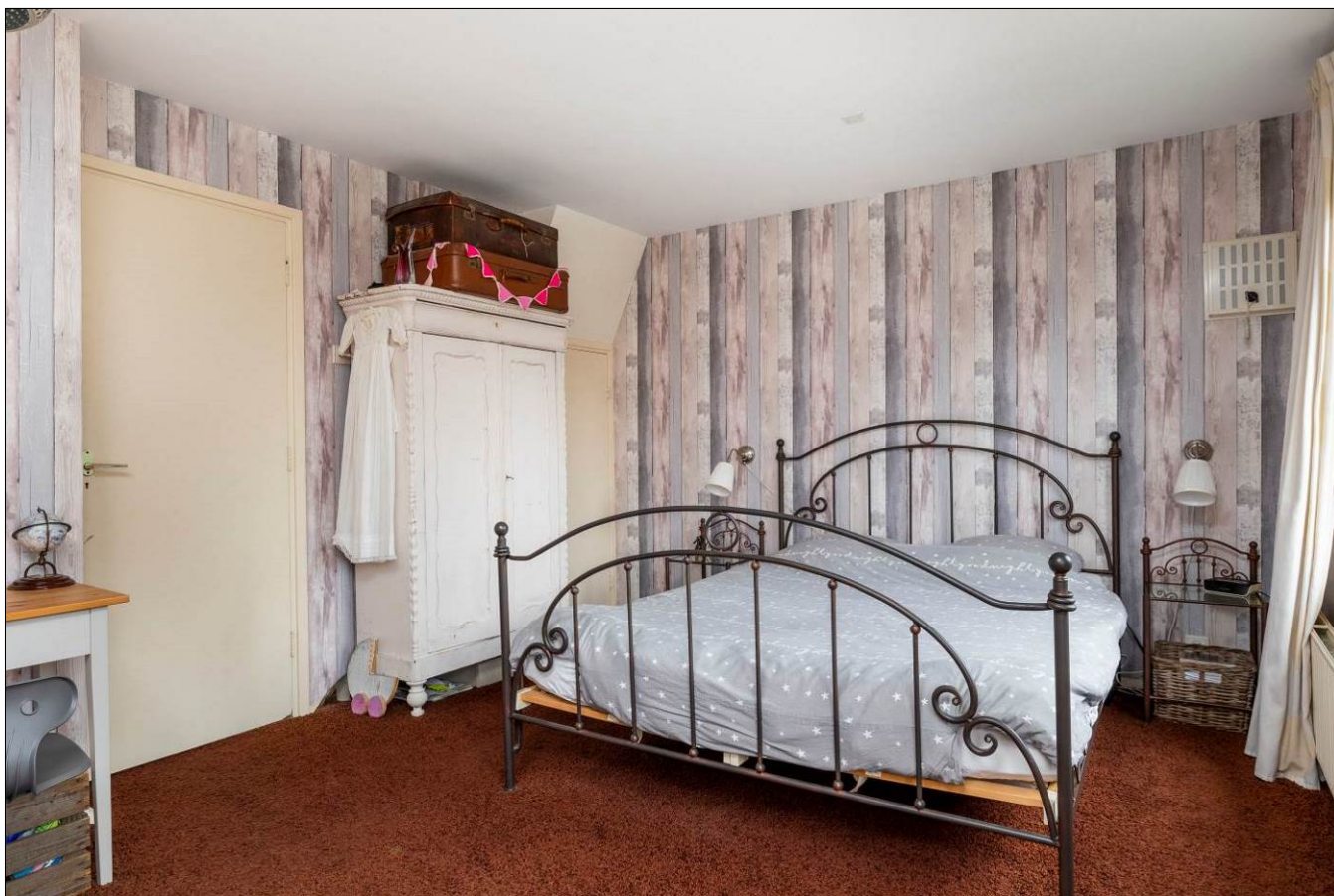












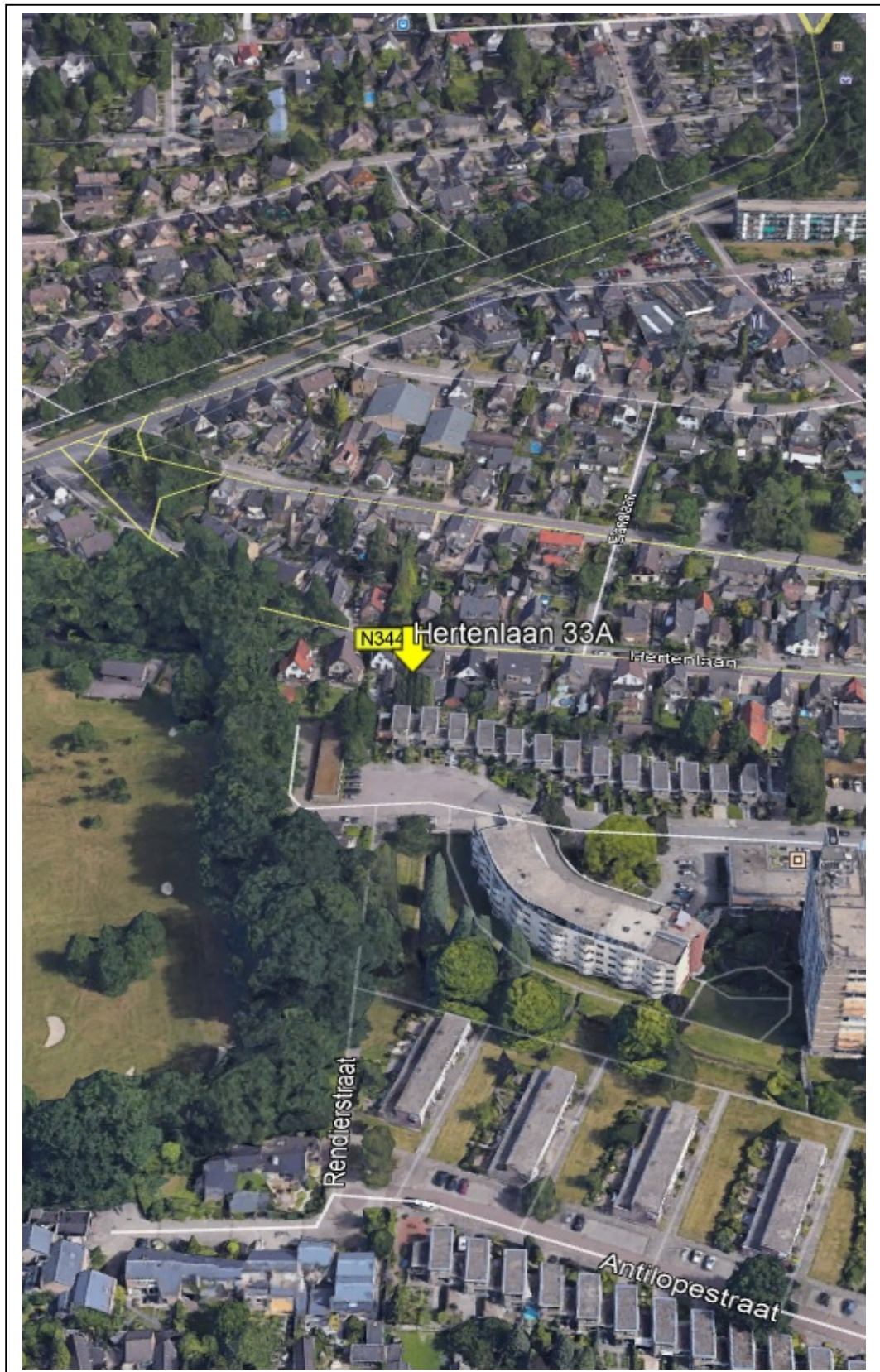








Satellietopname



Hertenlaan 33a

Op een mooie locatie op loopafstand van de gezellige Koninginnelaan, paleis Het Loo en de Kroondomeinen en op nog geen tien minuten fietsafstand van het centrum ligt deze gemoderniseerde en uitgebouwde twee-onder-een-kapwoning met eigen parkeerplaats en een groene, beschutte tuin voorzien van houten berging. De woning ligt aan stukje ringweg waar eenrichtingsverkeer geldt en waaraan veel karakteristieke huizen gelegen zijn. Sfeerbepalend voor de woning is het vele groen in de voor- en achtertuin en in de directe omgeving.

Indeling

Begane grond: Entree via een nette hal waarin een separaat toilet met fonteintje aanwezig is. Ook de trap naar de eerste verdieping bevindt zich in de hal.

Onder de trap is een ruime kelderkast/meterkast (vernieuwd in 2016) die toegankelijk is vanuit de woonkamer.

De lichte L-vormige woonkamer is voorzien van een laminaatvloer en gestucte wanden en plafonds. Aan de achterzijde is de open keuken gesitueerd, die is voorzien van een basic keukenblok. De keuken biedt zicht op de groene achtertuin.

Via de keuken is er toegang tot de ruime bijkeuken waar op dit moment ook een eenvoudige werkhoek is gecreëerd. In deze ruimte staat de cv-ketel en is de aansluiting voor wasapparatuur. Het is goed mogelijk om keuken en (een deel van de) bijkeuken samen te voegen tot een royale kook- en leefruimte. Vanuit de bijkeuken is de achtertuin te bereiken.

1^e verdieping: lichte overloop, zeer ruime ouderslaapkamer over de gehele voorzijde (voorheen twee slaapkamers) met twee inbouwkasten. Aan de achterzijde is een tweede slaapkamer, ook deze is voorzien van een inbouwkast. Verder is er op deze etage een bescheiden maar fraaie en moderne badkamer (2017) met regendouche, compact hoogglans wastafelmeubel, een verwarmingselement en een ingebouwde vakkenkast. De badkamer beschikt over mechanische ventilatie. Over de hele verdieping zijn de plafonds netjes gestuct. Verder is er een vaste trap naar de tweede verdieping.

2^e verdieping: voorzolder met aan beide zijden royale en goed toegankelijke berg ruimten. Ook hier is mechanische ventilatie aangebracht, waardoor het een goede plek is geworden om was te drogen. Toegang tot de ruime derde slaapkamer met grote dakkapel en knieschotten voor extra berg ruimte.

De ruimte om het huis doet royaal aan. Via het zijpad is de sfeervol aangelegde zonnige achtertuin te bereiken (zuidkant), met onder meer een terras, een pergola en een boomhut. De schutting tussen voor- en achtertuin zorgt voor extra privacy in de toch al beschutte tuin, waarin je de drukte van de stad helemaal achter je laat.

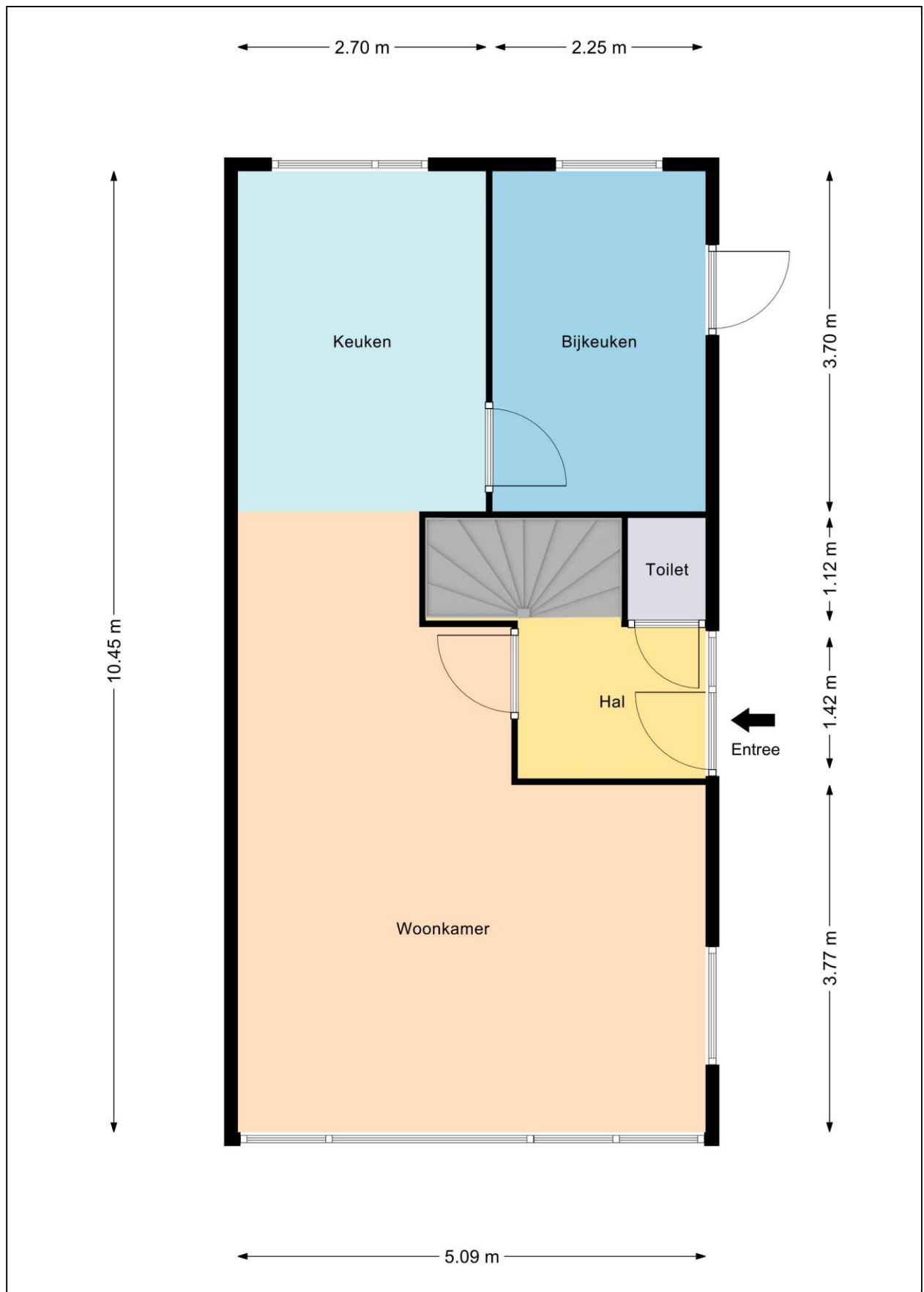
De woning is goed onderhouden en voorzien van dakisolatie, gedeeltelijk muurisolatie en dubbele beglazing. Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel uit 2017.

Gelegen dichtbij winkelcentrum Kerschoten, diverse scholen, sportgelegenheden, paleis 't Loo en binnen enkele minuten bent u in het centrum van Apeldoorn en de Kroondomeinen.

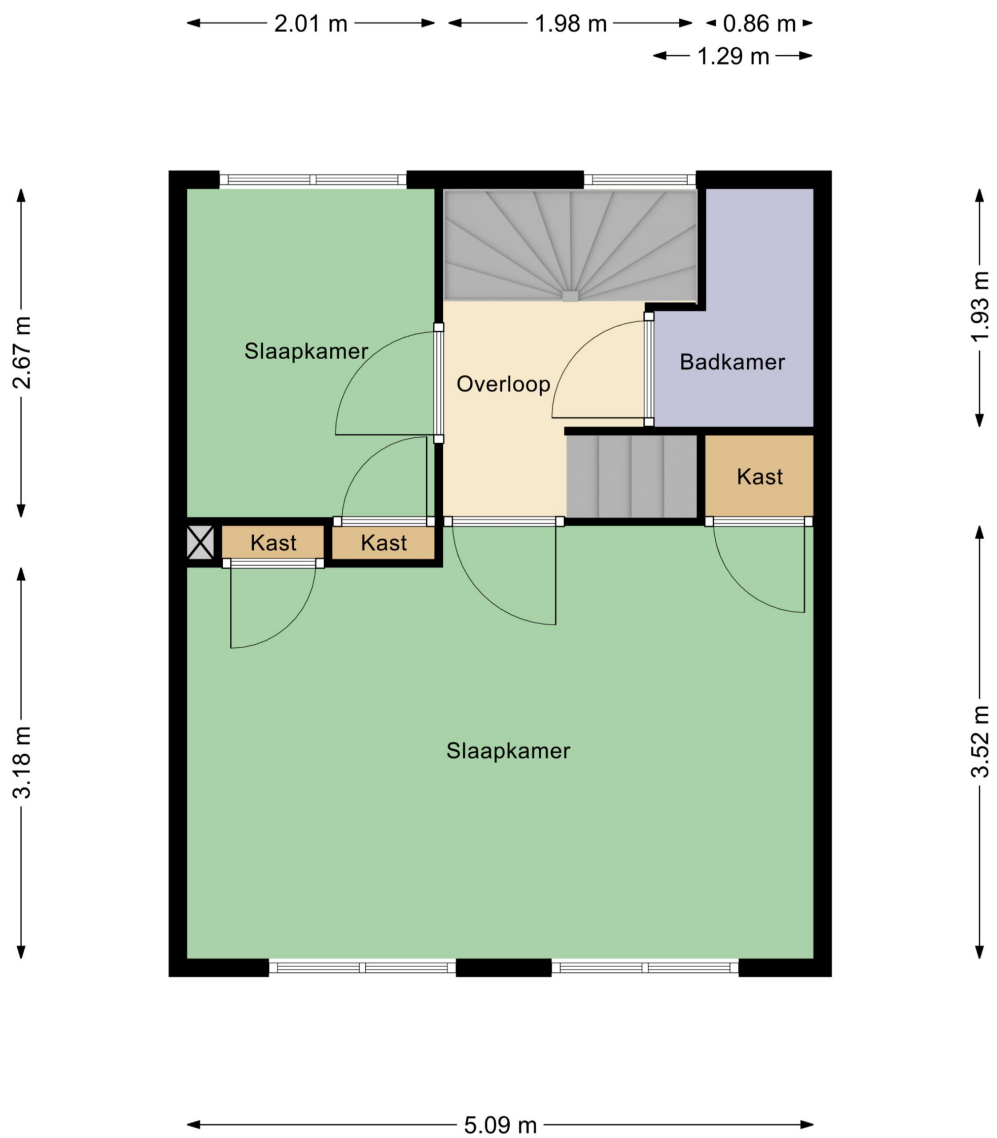
Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 249.500,- kosten koper.

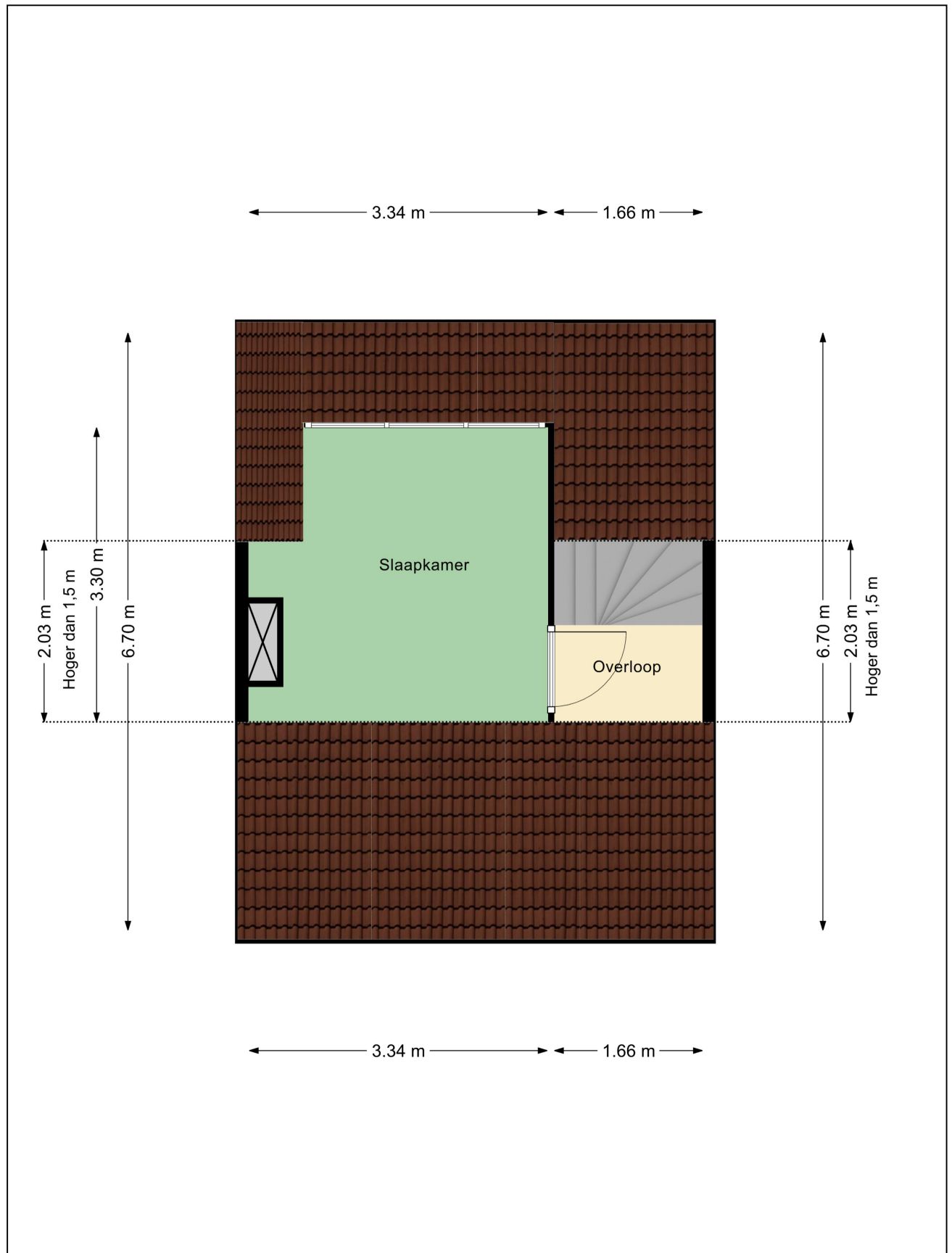
Plattegrond begane grond



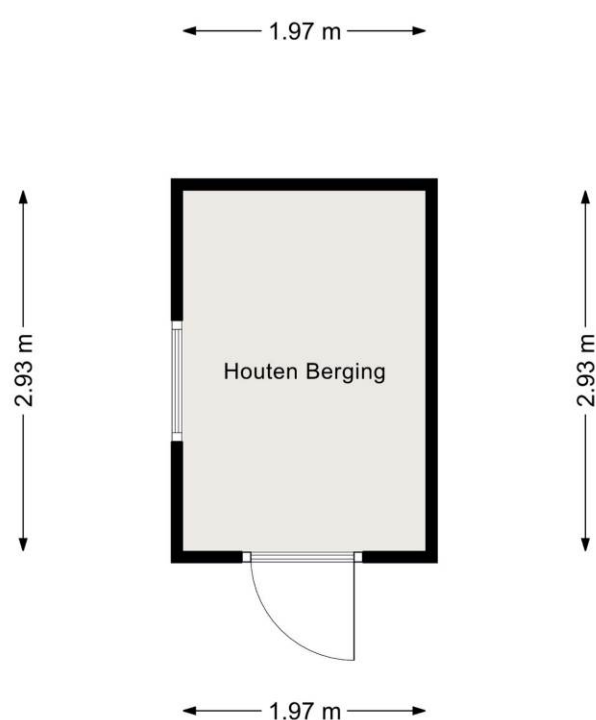
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond berging



Kadastrale kaart



Lijst van Zaken

Betreffende het perceel:	Hertenlaan 33A te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- losse kasten		X	
- legplanken in inbouwkasten	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen (gedeeltelijk)	X	X	
- duettes woonkamer		X	X
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- afzuigkap	X		
- magnetron		X	
- koelkast		X	
- vriezer		X	
- gasfornuis	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- kruidenplankjes		X	
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- toiletrolhouder	X		
Badkameraccessoires:			
- douche kraan	X		
- inbouwkast met mandjes	X		
- wastafel	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonwering buiten (zeildoeken)			X
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- 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? **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*)? **ja**
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? *Een strook van < 90 cm die naar voren toe steeds smaller wordt is van eigenaar Hertenlaan 35. Deze strook doorkruist vooraan het hekje, waardoor een klein deel eigendom is van nr. 33A wat nu fysiek ligt binnen het hekje van nr. 35 (circa 20 cm). Deze situatie bestaat al heel lang in iedere geval langer dan 14 jaar. Beide burens hebben geen problemen met deze situatie gehad. Situatie is hoogst waarschijnlijk verjaard.*
Een strookje grond aan de straatkant van de gemeente Apeldoorn in gebruik zonder contract. Is al heel lang de situatie, sowieso 14 jaar.
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **ja**
Zo ja, graag nader toelichten: *Alleen een deel van de schutting naast de poortdeur.*
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **ja**
Zo ja, welke grond? *De smalle strook, zie hiervoor. Een klein deel van 33A wordt gebruikt door nr. 35. Een strook aan de voorzijde langs de weg eigendom is van de gemeente. (waarschijnlijk verjaard).*
- 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? **ja**
Zo ja: klein deel van de strook is door nr. 35 in gebruik.

- 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 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 het pand 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? **ja**

Zo ja, waar?
- *Lichte scheur aan zijkant uitbouw (niet destructief volgens bouwkundige keuring)*
- *Lichte scheur voorgevel woning, bij te werken met voegwerk volgens bouwkundige keuring.*
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **ja, gedeeltelijk**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? *Voor-, zij- en achterkant, met uitzondering van houten gevelpanelen (daar wel geïsoleerd)*
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Dakkapel 1990
Aanbouw 1978
Zadeldak 1965
- 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? *Platte daken (dakkapel en aanbouw in 2007)*
- 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**
Goten zijn wel verouderd.

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2015**
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? *Uw Huismeester via Vereniging Eigen Huis. Garantie voor 6 jaar (tot 1 november 2021)*
- 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*)? **ja**
 Zo ja, waar? *Alleen bij ruitjes voordeur*

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**
 Is er sprake van volledige isolatie? **nee**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**

- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**
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: *Nefit*
Leeftijd: *2017*
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? *Nee, gebeurt automatisch via meldsysteem.*
- 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? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?
Niet, omdat ze niet in gebruik zijn.
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
Niet gebruikt sinds eigenaarschap.
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **niet bekend**
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **ja**
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? *ongeveer 5 jaar geleden. Betreft groepenverdeler van merk Hager.*
- 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**
De aansluiting van de keukenkraan op het aanrechtblad is defect.
- 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.? **ja**
 Zo ja, welke? *Rioolputje naast woning is lek, dient vervangen te worden. Aansluiting op gemeentelijk riool heeft last van boomwortels, dient vervangen te worden; kosten volgens Bosch rioolontstopping circa €800,-.*
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1966**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **ja**
 Zo ja, welke en waar? *Tussen dakbeschot (niet zichtbaar door aangebrachte isolatie)*
- 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**
- j. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/aانبouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? *Aanbouw 1978, dakkapel 1990, interne verbouwing (bijkeuken 2007, douche 2017, slaapkamer 1990, en zolder 2012), houten schuurtje 2009.*
- 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? *Energielabel D*

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 260,76**
 Belastingjaar: **2020**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 198.000**
 Peiljaar: **01-01-2019**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 259,06**
 Belastingjaar: **2020**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 106,12**
 Belastingjaar: **2020**

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- | | | |
|----------|---------|--|
| Gas: | € 101,- | |
| Elektra: | € 16,- | |
- 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 (*zoa/s dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)? **nee**