

GOOS

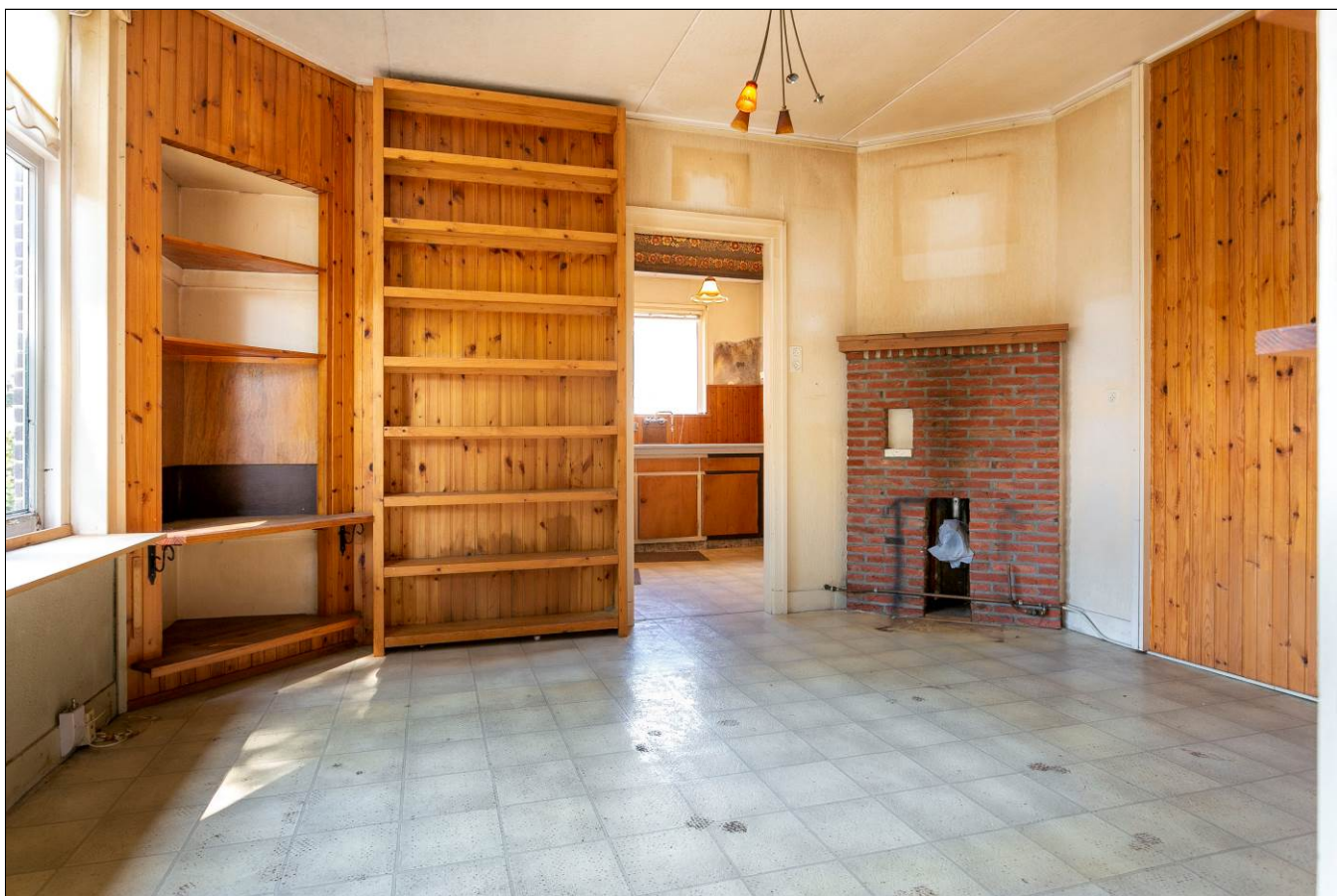
woning- en bedrijfsmakelaars

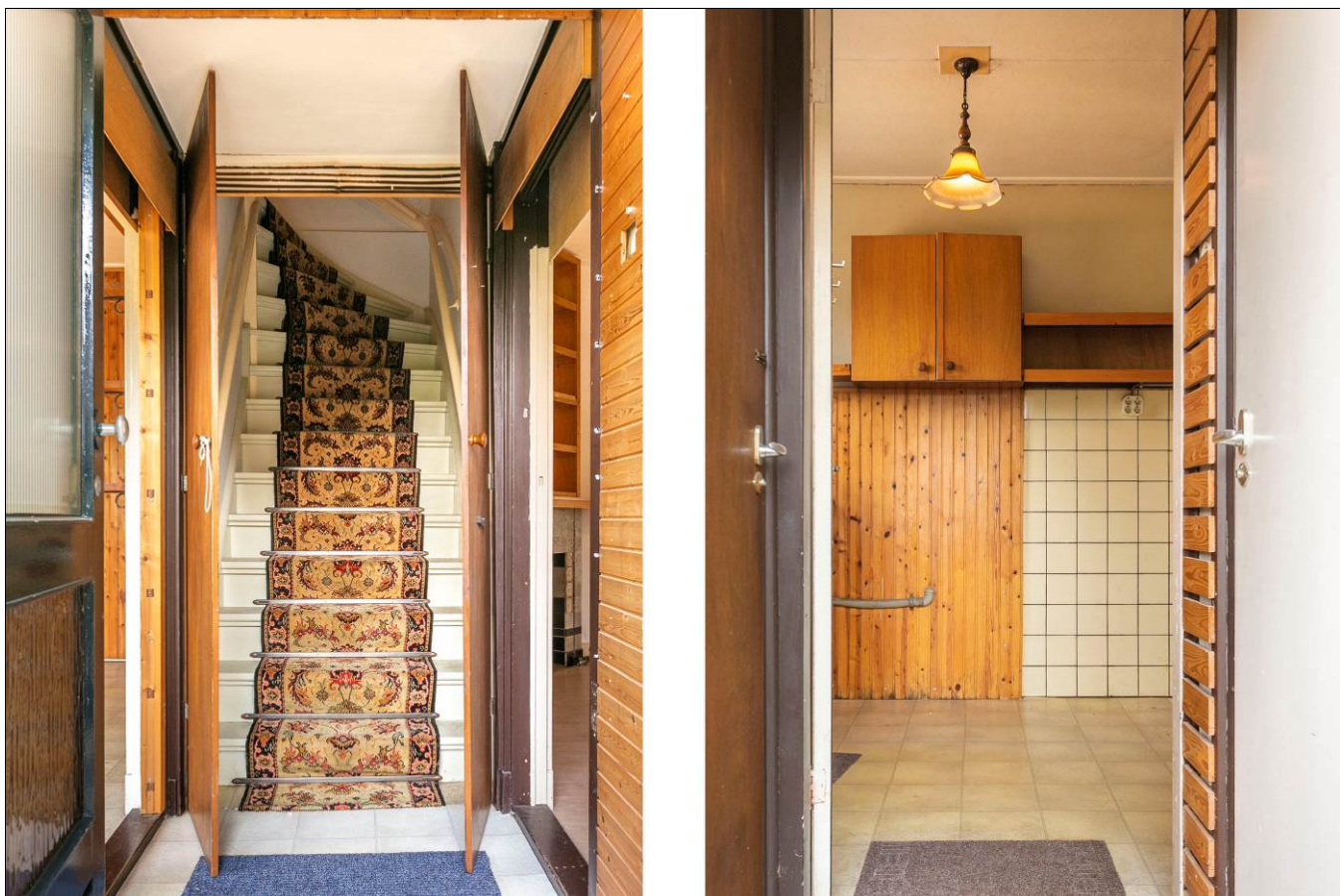


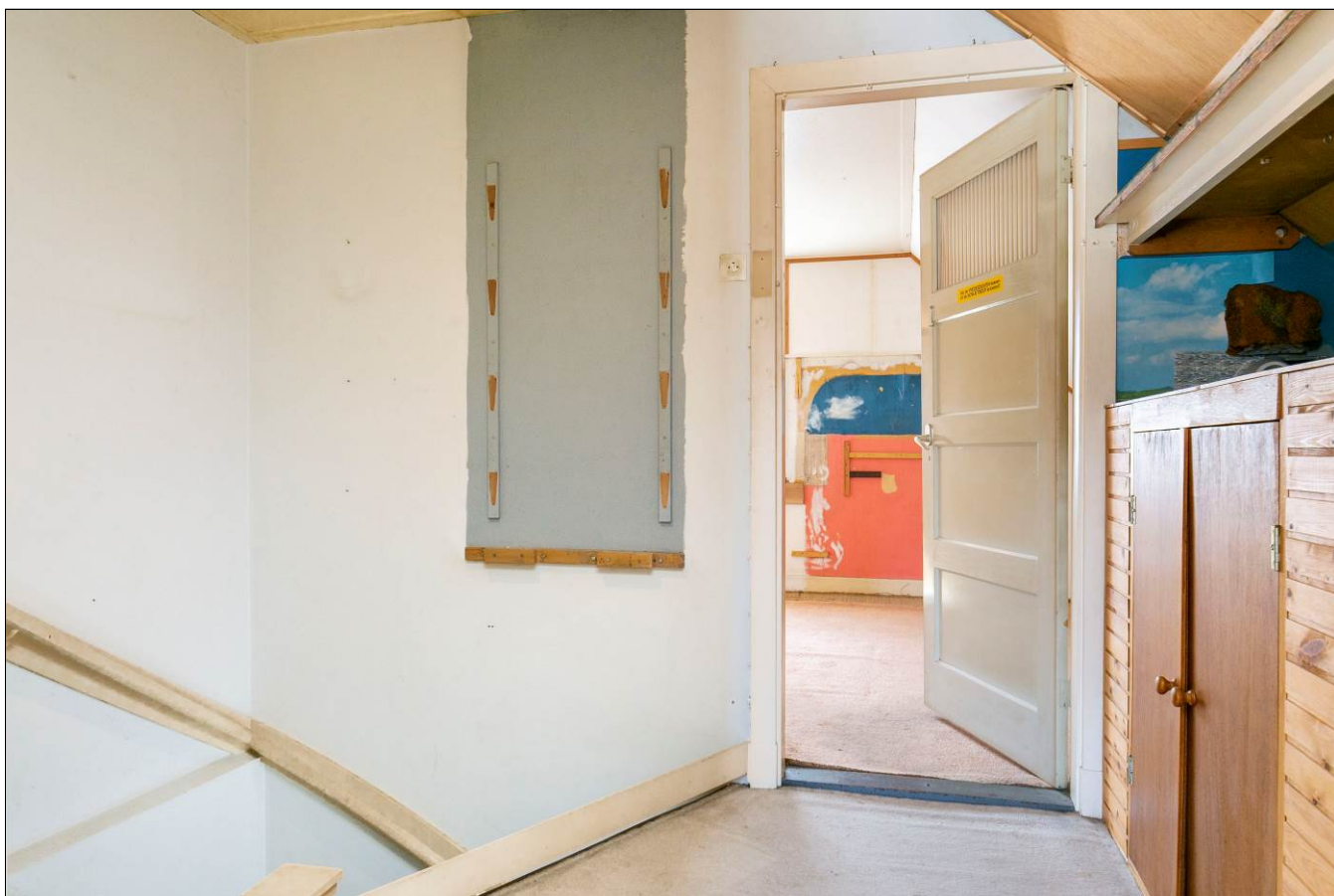
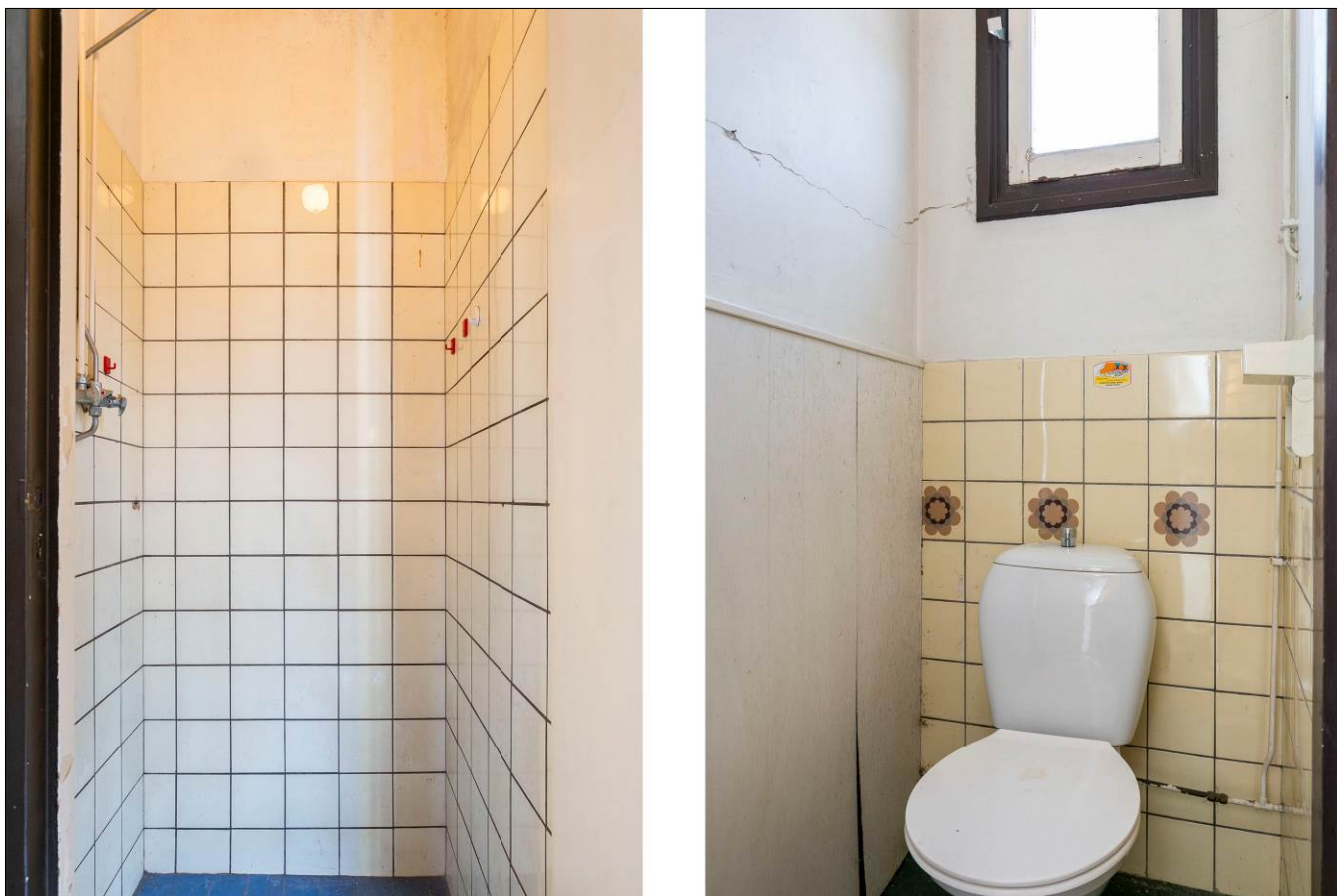
Apeldoorn, Venkelstraat 14

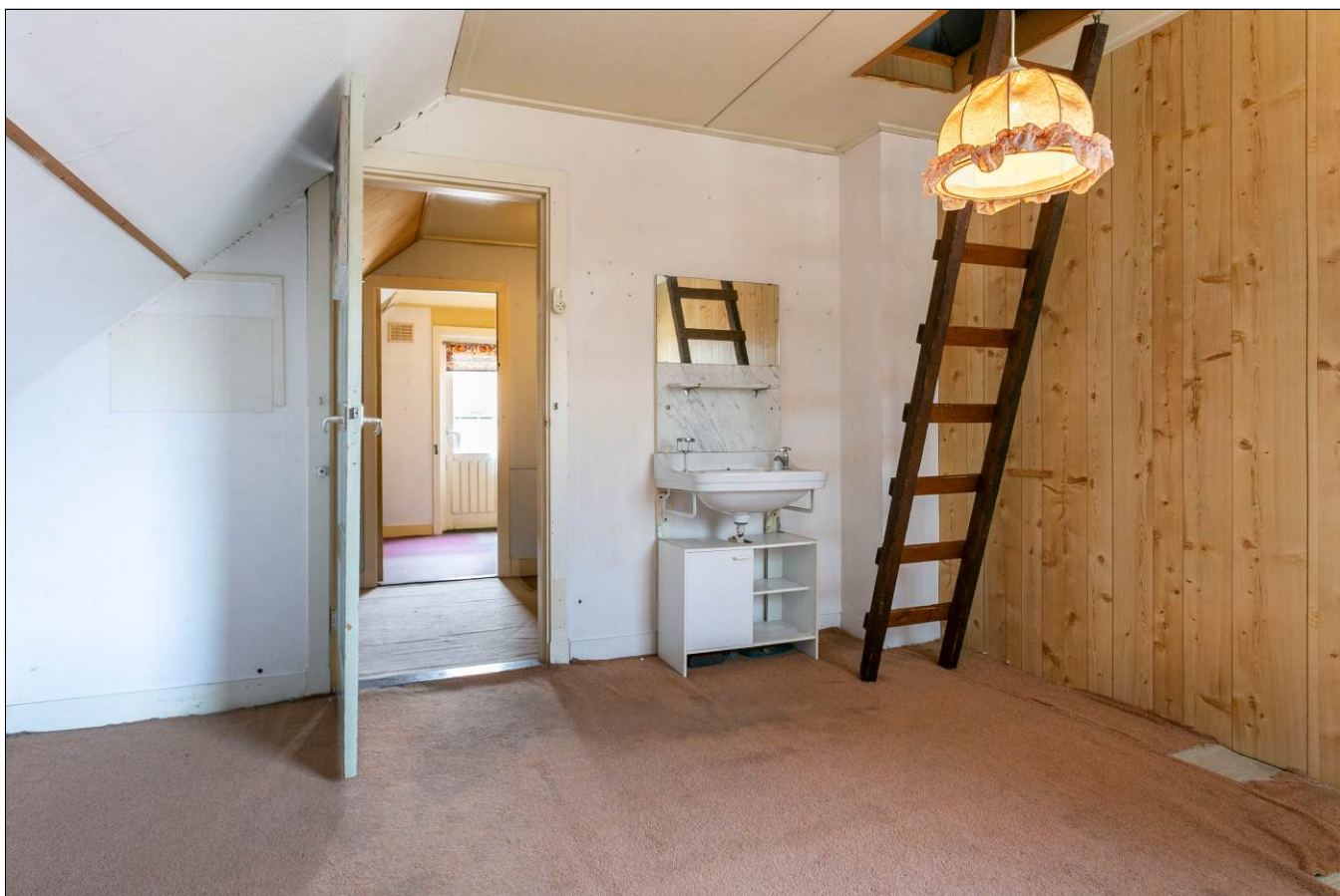














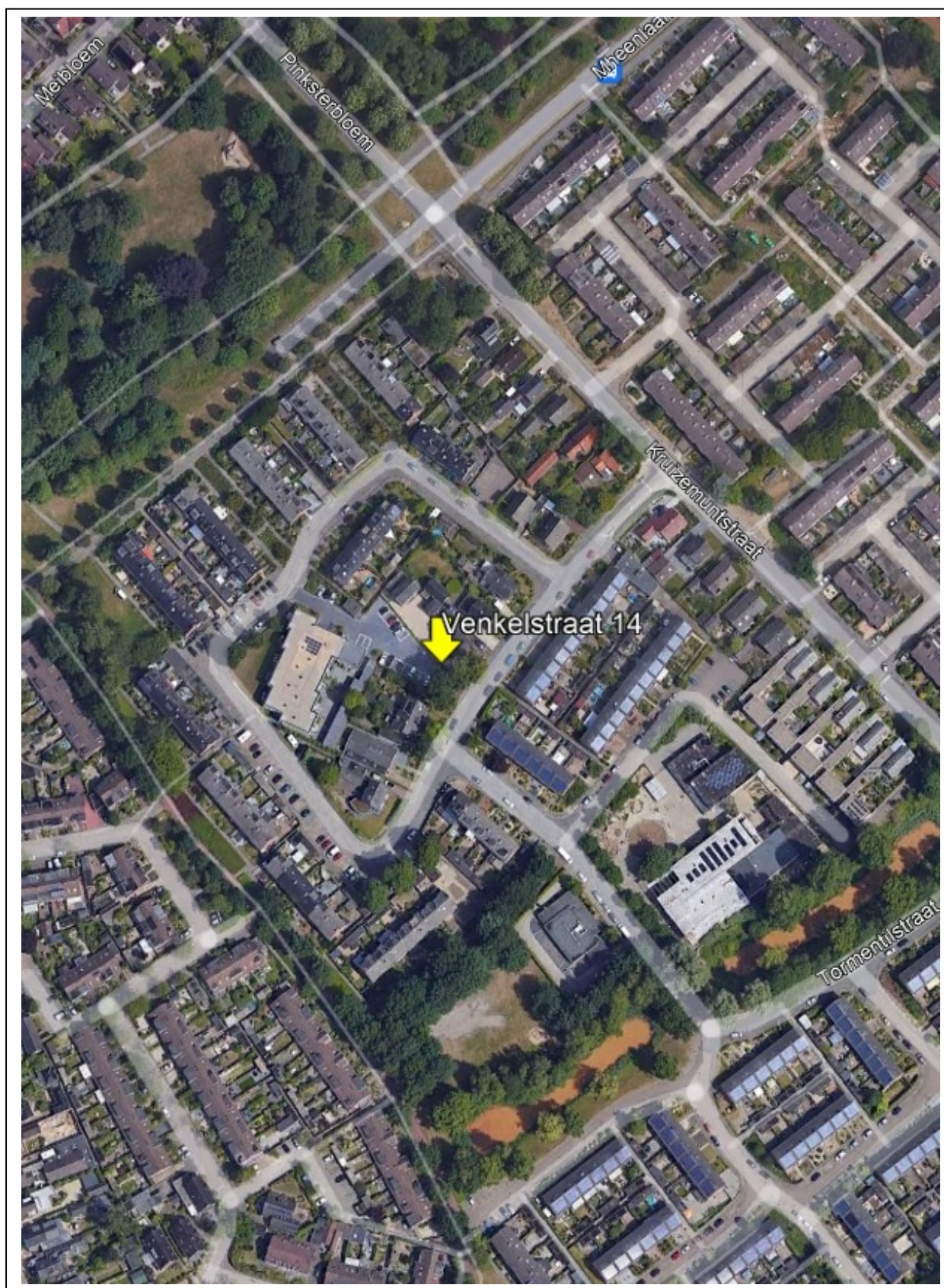








Satellietopname



Venkelstraat 14

Op een rustige kindvriendelijke locatie in de wijk Zevenhuizen gelegen, karakteristieke jaren '30, 2 onder 1 kapwoning met ruim vrijstaand bijgebouw met verdieping en garage(ca. 129m²), ideaal voor bedrijf/hobby aan huis, houten schuurtje en voldoende plek voor meerdere auto's op eigen terrein.

Perceeloppervlakte 505m². **Een mooi klusproject met veel mogelijkheden!**

Indeling

Begane grond: hal met trapopgang, woonkamer aan de voorzijde met schouw en erker, eetkamer met kelderkast, keuken met eenvoudig keukenblokje, portaal met achteringang en toegang naar de douche en het toilet.

1^e verdieping: overloop, 2 slaapkamers.

2^e verdieping: bereikbaar met een losse trap, ruime bergzolder.

Bouwjaar: 1935. De woning is in gedateerde staat. Een mooie kans om het geheel naar eigen wens te verbouwen.

De woning ligt op loopafstand van het Mheenpark en dichtbij diverse scholen, winkelcentrum De Mheen en Anklaar en het centrum van Apeldoorn.

Aanvaarding: in overleg, kan spoedig.

Vraagprijs: € 325.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

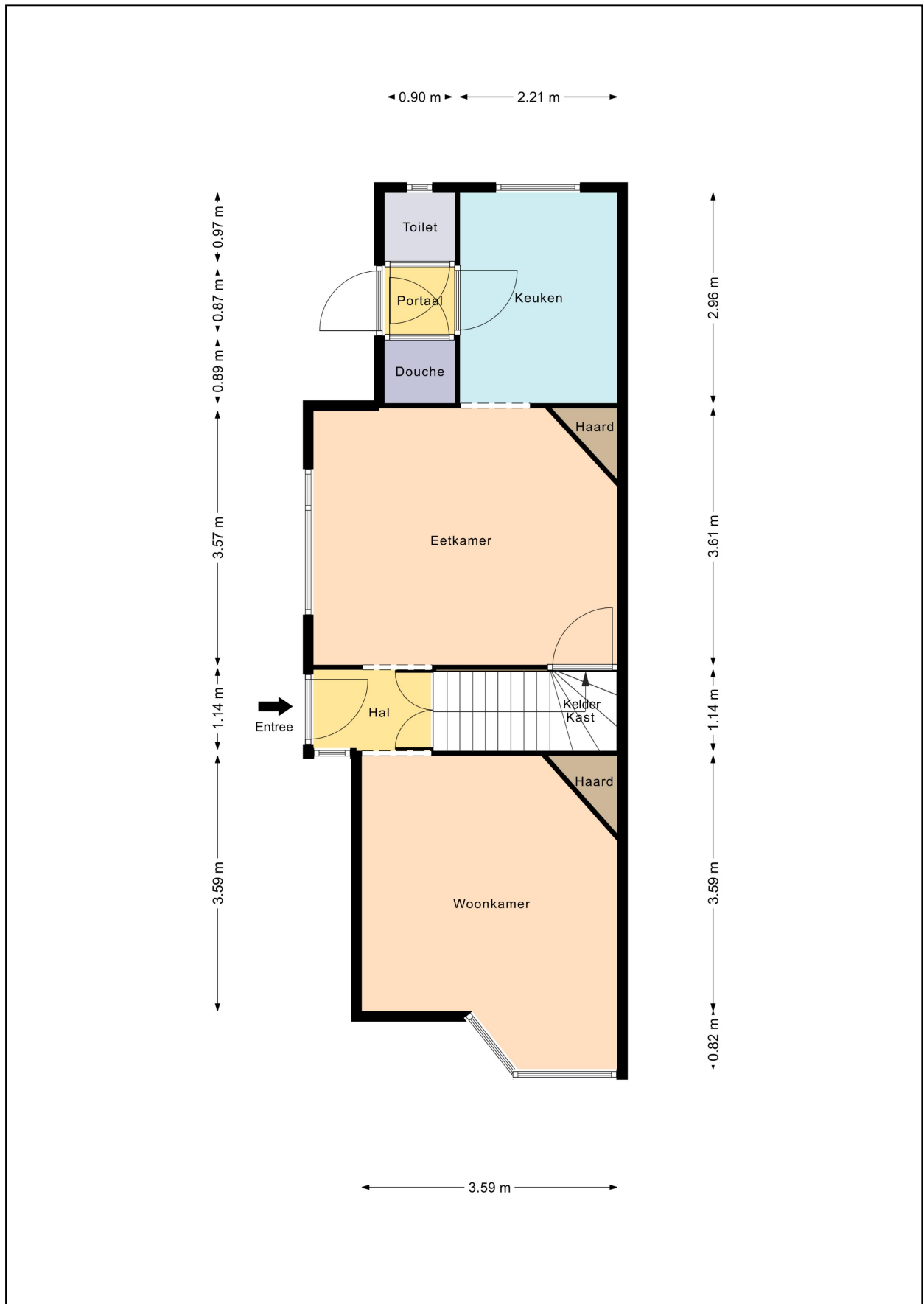
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

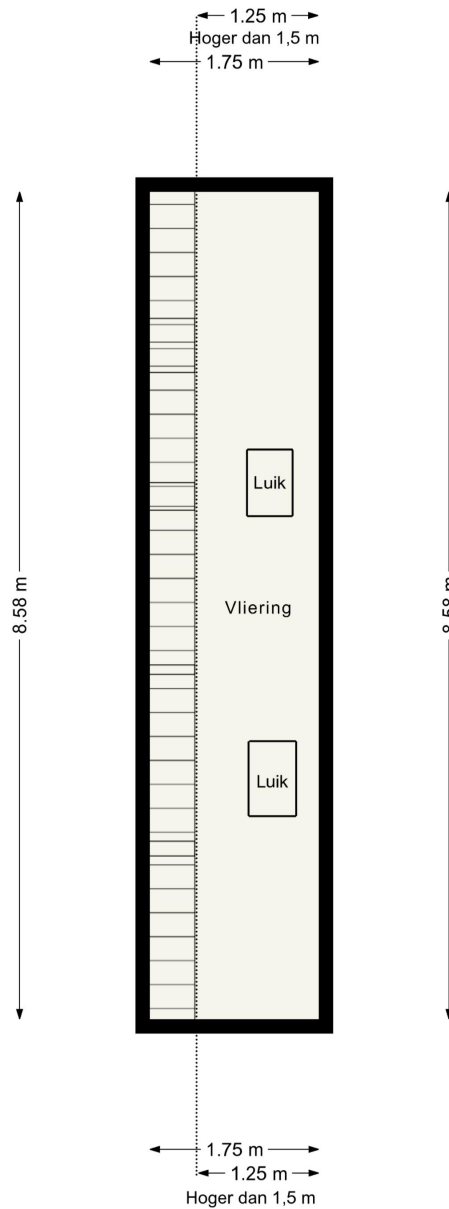
Plattegrond begane grond



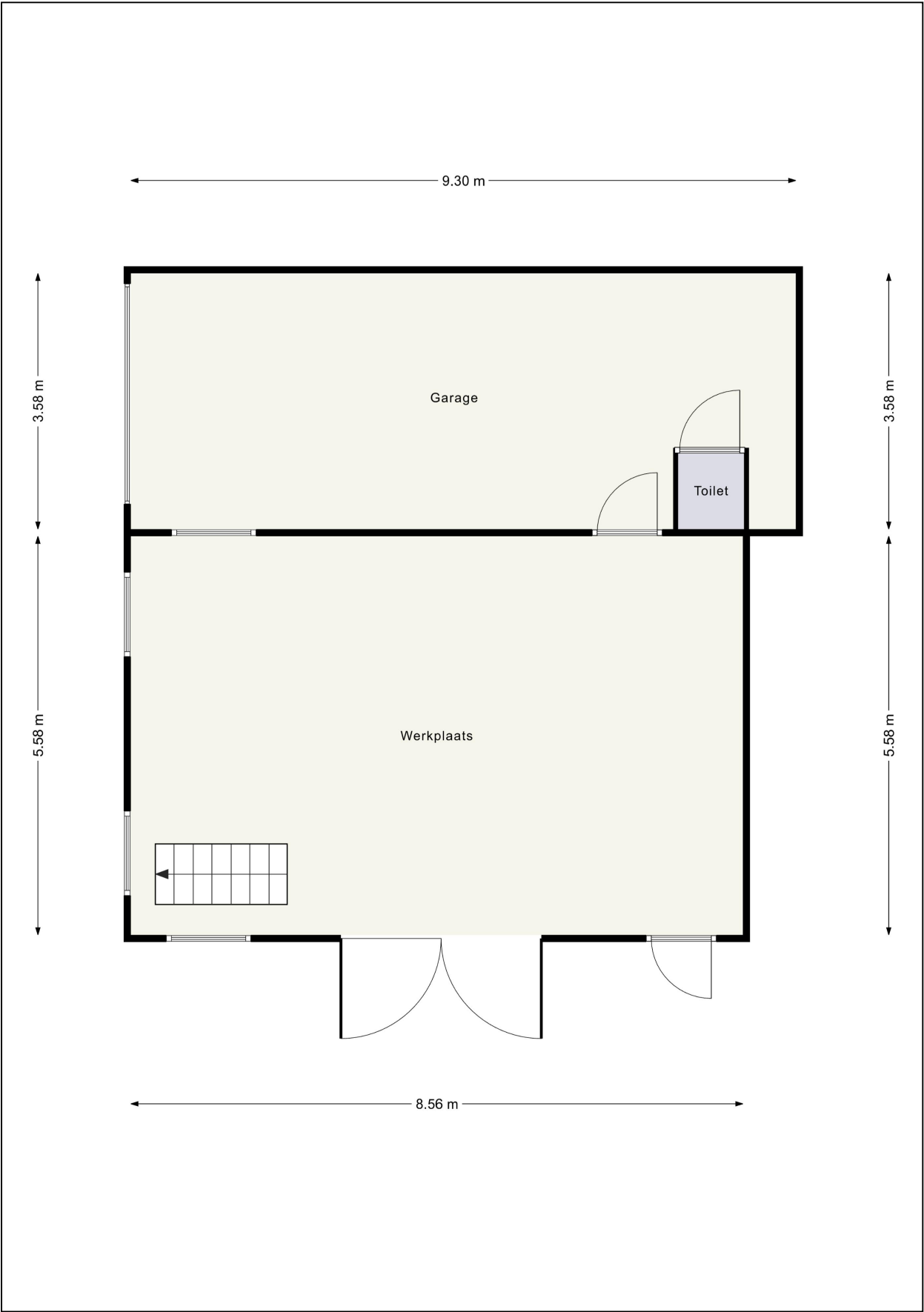
Plattegrond eerste verdieping



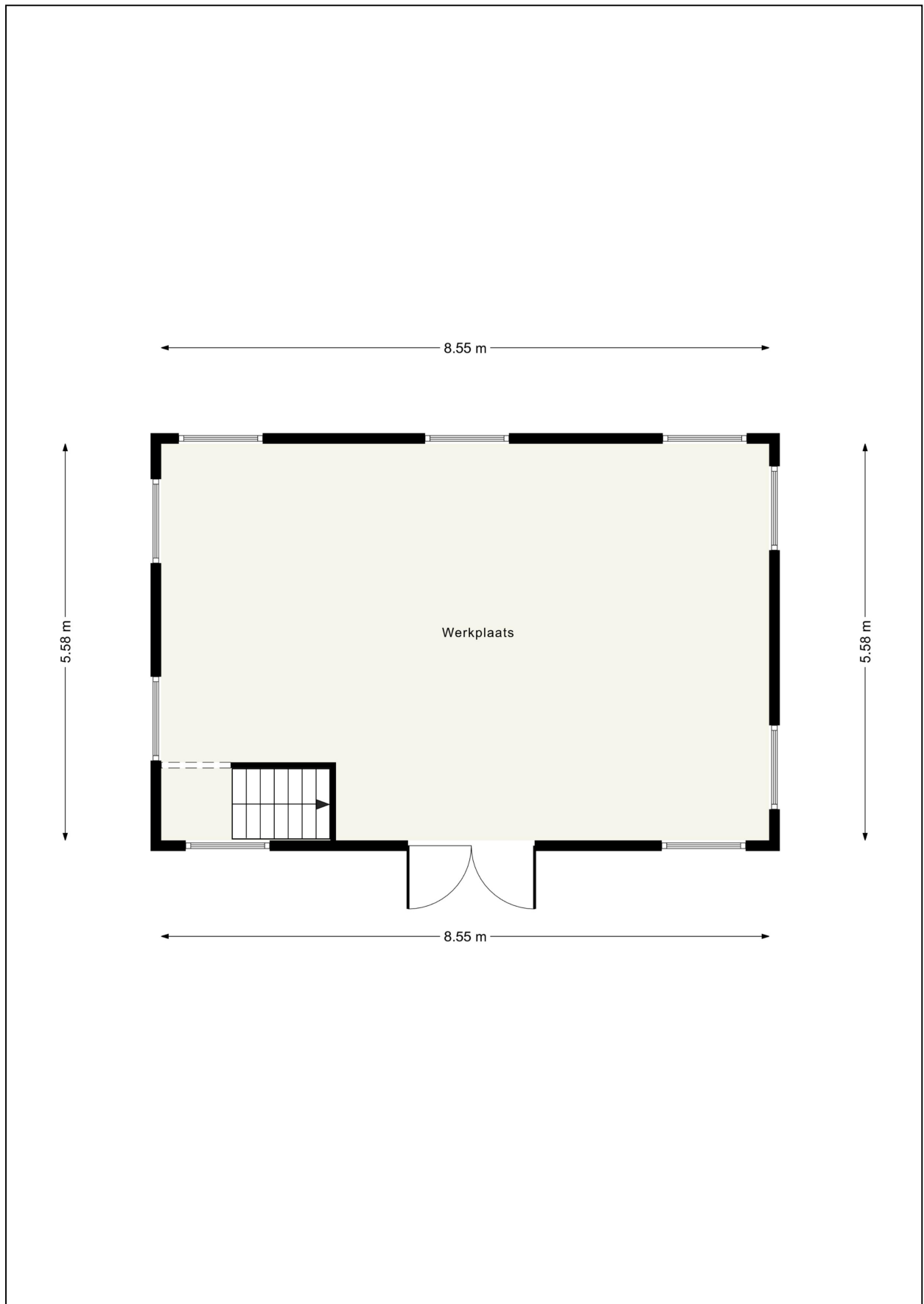
Plattegrond vliering



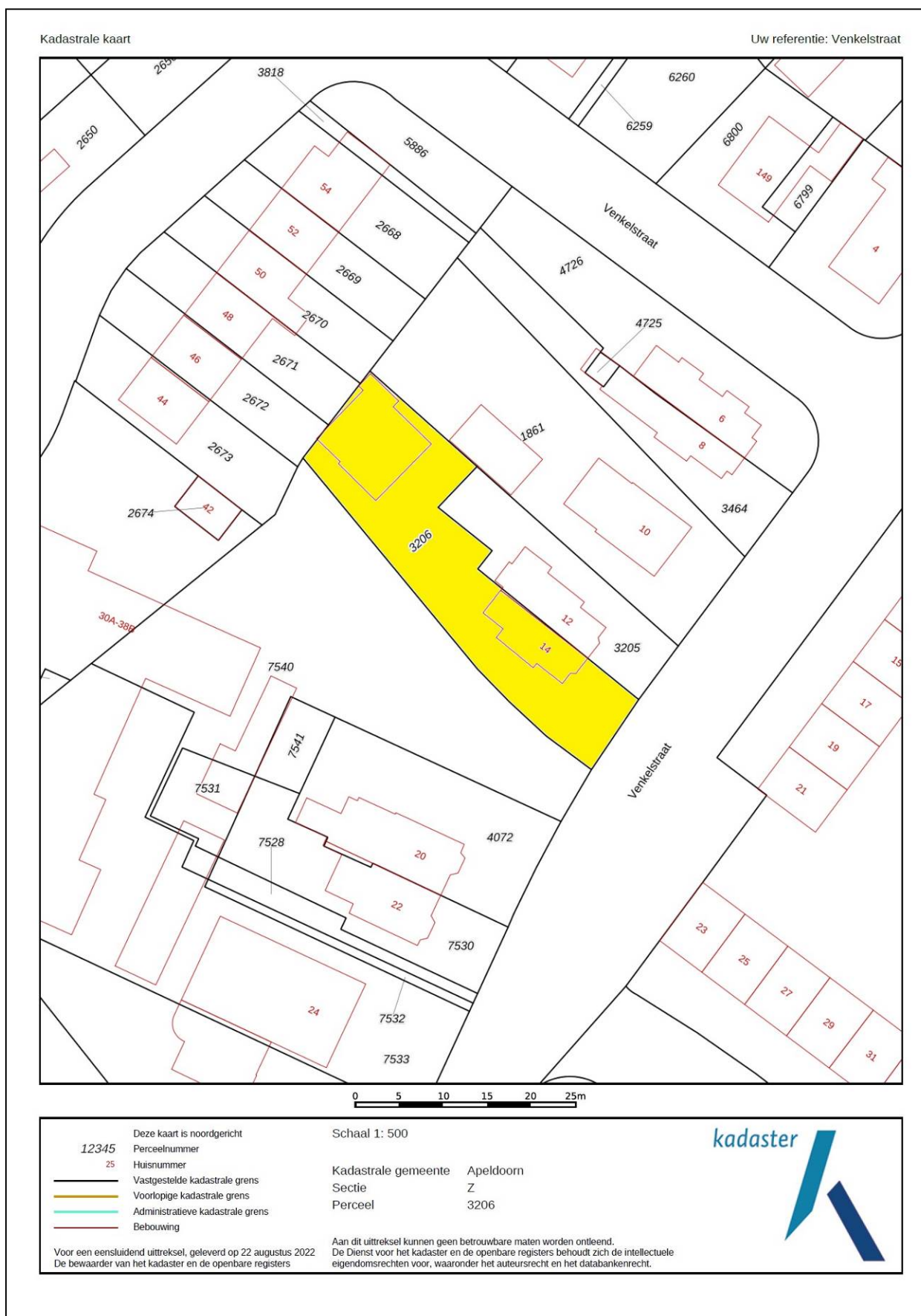
Plattegrond bijgebouw



Plattegrond verdieping bijgebouw



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
190702400

Datum registratie
03-08-2022

Geldig tot
01-08-2032

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

G



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.			
3 Daken	-	+/-	+	++
4 Vloeren	-	+/-	+	++
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?	
7 Verwarming	Gas- of oliekachels per ruimte	nee	ja
8 Warm water	Badgeiser	nee	ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee	ja
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	nee	ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee	n.t.b.
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



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Venkelstraat 14
7322KX Apeldoorn
BAG-ID: 0200010000212407

Detailaanduiding

Woningtype

Twee-onder-één kap

Bouwjaar

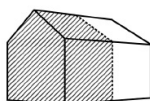
1935

Compactheid

2,56

Vloeroppervlakte

73 m²



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Examenummer

55152498

KvK-nummer

10145406



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**
Zo ja, welke? **Genoemd pand Venkelstraat 12 is niet meer in eigendom.**
- 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*)? **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 burens*)? **niet bekend**
- d. Is een gedeelte van uw pand, 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 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 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 + werkplaats**
- 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**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **nee**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **(keuken) onbekend, werkplaats (achterste deel): asbest houdende golfplaten.**
Overige daken: **onbekend**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **ja**
Zo ja, waar? **Keuken/toilet.**
- 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? **nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **nee**
- 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? **Onbekend**
- b. Functioneren alle scharnieren en sloten? **nee**
- c. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **nee**
- d. Is er sprake van isolerende beglazing? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
- e. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **n.v.t.**

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**
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **ja**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? **ja**
- 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**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **Niets geïsoleerd.**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **niet bekend**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **niet bekend**
Is de kruipruimte droog? **niet bekend**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **niet bekend**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **niet bekend**

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem*)? **Geen (eerder alleen gaskachel).**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **n.v.t.**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **n.v.t.**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **n.v.t.**
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **n.v.t.**
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **ja**
Zo ja, welke? **Geen Cv o.i.d. in woning aanwezig.**
- 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 bekend**

- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **niet bekend**
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **niet bekend**
- k. Is de elektrische installatie vernieuwd? **nee**
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **ja**
 Zo ja, welke? **Verouderde elektriciteitsinstallatie.**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
- b. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **niet bekend**
- c. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**
- Werkplaats: zinkput.**
- d. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **niet bekend**
- e. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **ja**
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? **Zinkput in werkplaats**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1935**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **niet bekend, wel op dak bijgebouw**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **niet bekend**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **niet bekend**
- e. Is de grond verontreinigd? **niet bekend**
- f. Is er een olietank aanwezig? **niet bekend**
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? **niet bekend**
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **niet bekend**
- 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? **nee**
- 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 G**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 244,40 (woning)**
€ 129,42 (werkplaats)
Belastingjaar: **2022**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 208.000,- (woning)**
€ 36.000,- (werkplaats)
Peiljaar: **01-01-2021**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 38,27 (woning)**
€ 6,62 (werkplaats)
Belastingjaar: **2022**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 18,43 (werkplaats)**
Belastingjaar: **2022**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra: **€ 60,- (woning)**
€ 5,- (werkplaats)
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **nee**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **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**

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):

De onderstaande artikelen zullen worden opgenomen in de koopovereenkomst:

Niet bewoning clausule:

Gezien het feit dat verkoper de woning nimmer heeft bewoont, komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoordend van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Ouderdomsclausule:

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in de voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerd te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.