

GOOS

woning- en bedrijfsmakelaars



Apeldoorn, 1^e Wormenseweg 107



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.

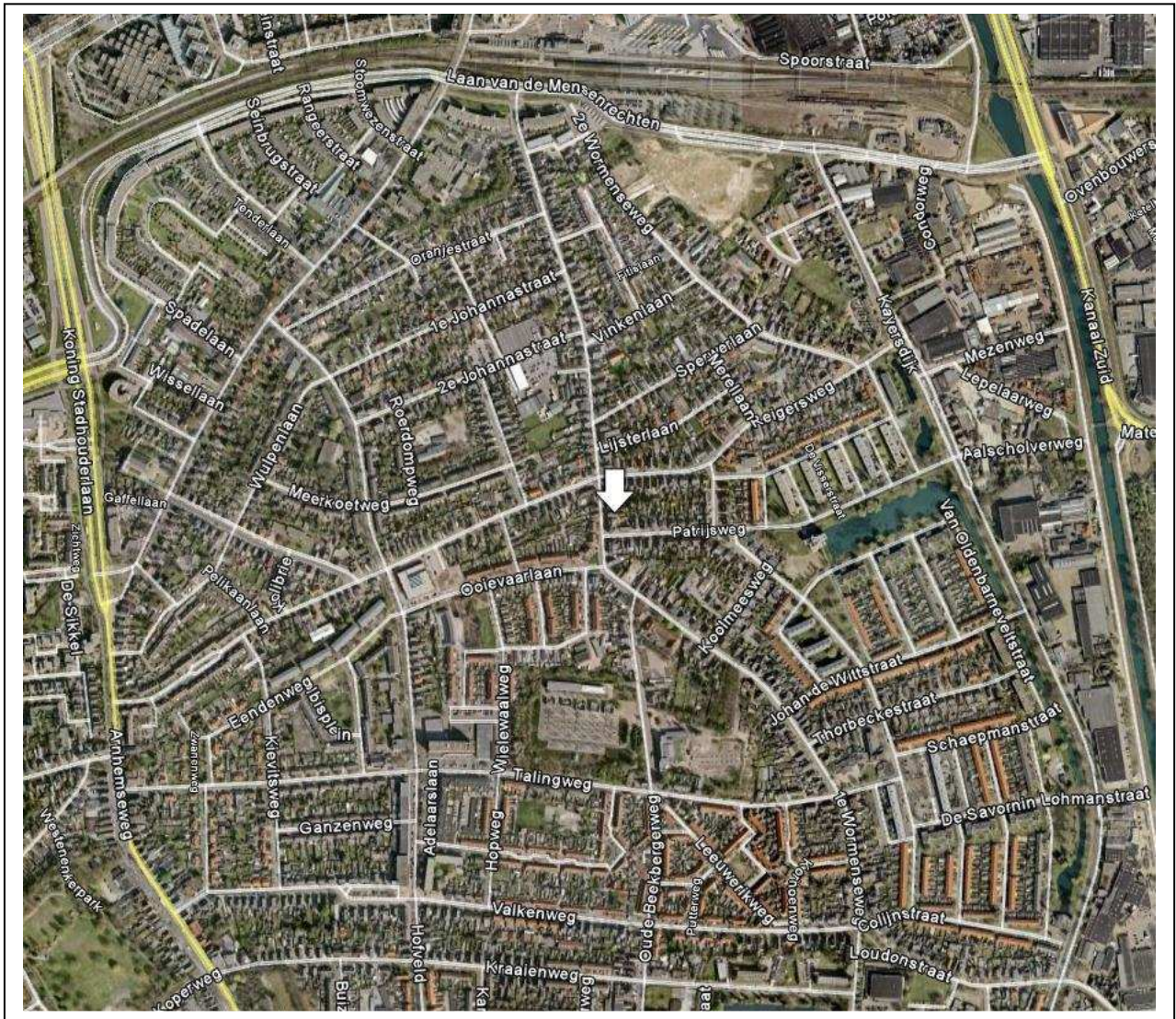


Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Satellietopname



1^e Wormenseweg 107

Op gunstige locatie nabij het centrum en station gelegen woonhuis met mogelijkheid voor winkel en/of kantoor aan huis en een zeer fraaie tuinkamer welke in 2007 op zeer fraaie wijze is verbouwd. Op eigen terrein zijn meerdere parkeerplaatsen aanwezig.

Indeling: Entree, toilet en trapopgang, doorgang naar nette keuken in hoekopstelling v.v. rvs aanrechtblad, wasemkap, dubbele spoelbak en vaatwasser, doorloop naar ruime serre (ca.20m²) en fraaie tuinkamer (ca. 35m²) v.v. marmeren vloer, openslaande tuindeuren en vide met bergzolder en Velux dakramen. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich een ruime voorkamer (ca. 42m²) welke voor diverse doeleinden geschikt is o.a. voor kantoor, praktijk of winkel aan huis. Vaste trap naar...

1^e verdieping: ruime overloop, 2 grote slaapkamers (23m² en 19m²) v.v. inbouwkasten, badkamer v.v. ligbad, wastafel, aansluiting wasmachine / droger en mechanische ventilatie. Separaat toilet. Vaste trap naar...

2^e verdieping: overloop, 2 ruime slaapkamers (17m² en 14m²) v.v. grote dakkapellen over de gehele lengte van het dak, werkkamer en badkamer v.v. douche en wastafel.

Bouwjaar: ca. 1975. De woning is gedeeltelijk v.v. dubbel glas. Verwarming en warmwater middels Nefit HR uit 1998. In 2007 is de woning aan de buitenzijde nagenoeg geheel geschilderd.

Aan de achterzijde van de woning is een net aangelegde tuin aanwezig welke is aangelegd met 2 terrassen en diverse beplanting. Tevens is in de tuin een tuinhuis/berging aanwezig.

Deze woning leent zich bij uitstek voor de combinatie wonen en werken. Deze indeling is op meerdere manieren mogelijk door wonen op de 1^e en 2^e verdieping en te werken op de begane grond.

Kortom een veelzijdig object dat u gezien moet hebben.

No-Risk clause en overbruggingsgarantie bespreekbaar!

Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 339.000,- 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

F. 055 578 77 11

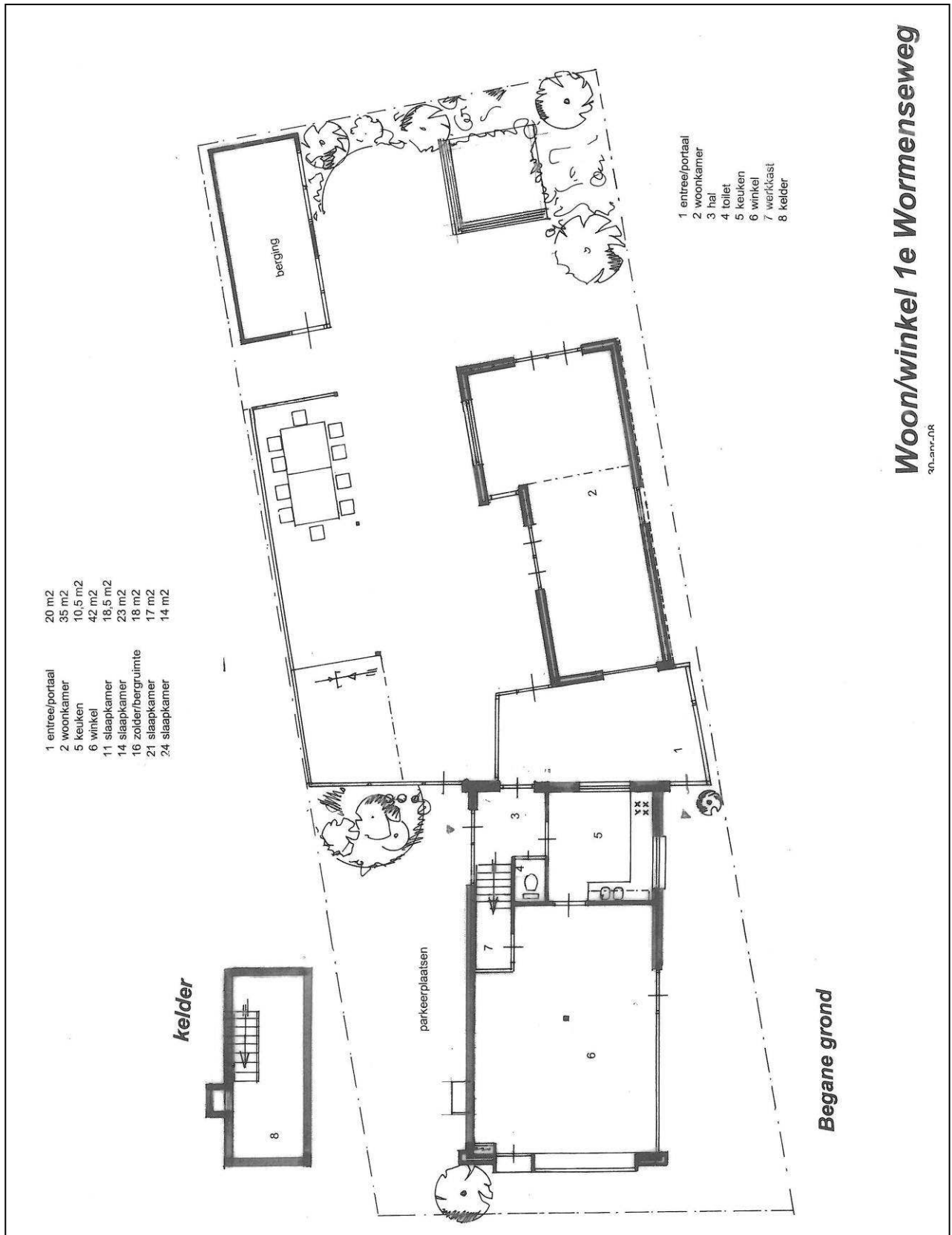
E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

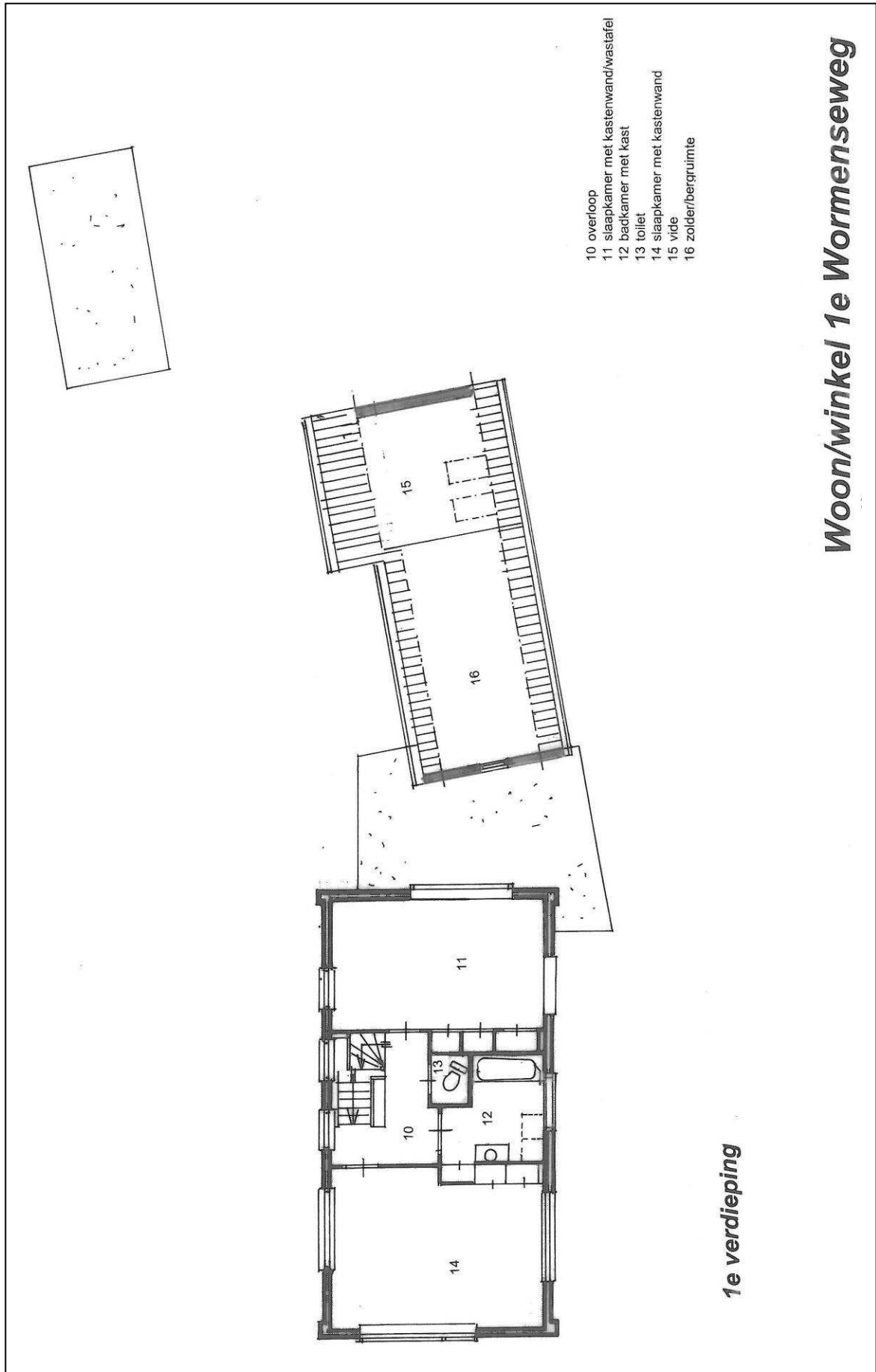
 www.twitter.com/goosmakelaardij

 www.facebook.com/demakelaarvanapeldoorn

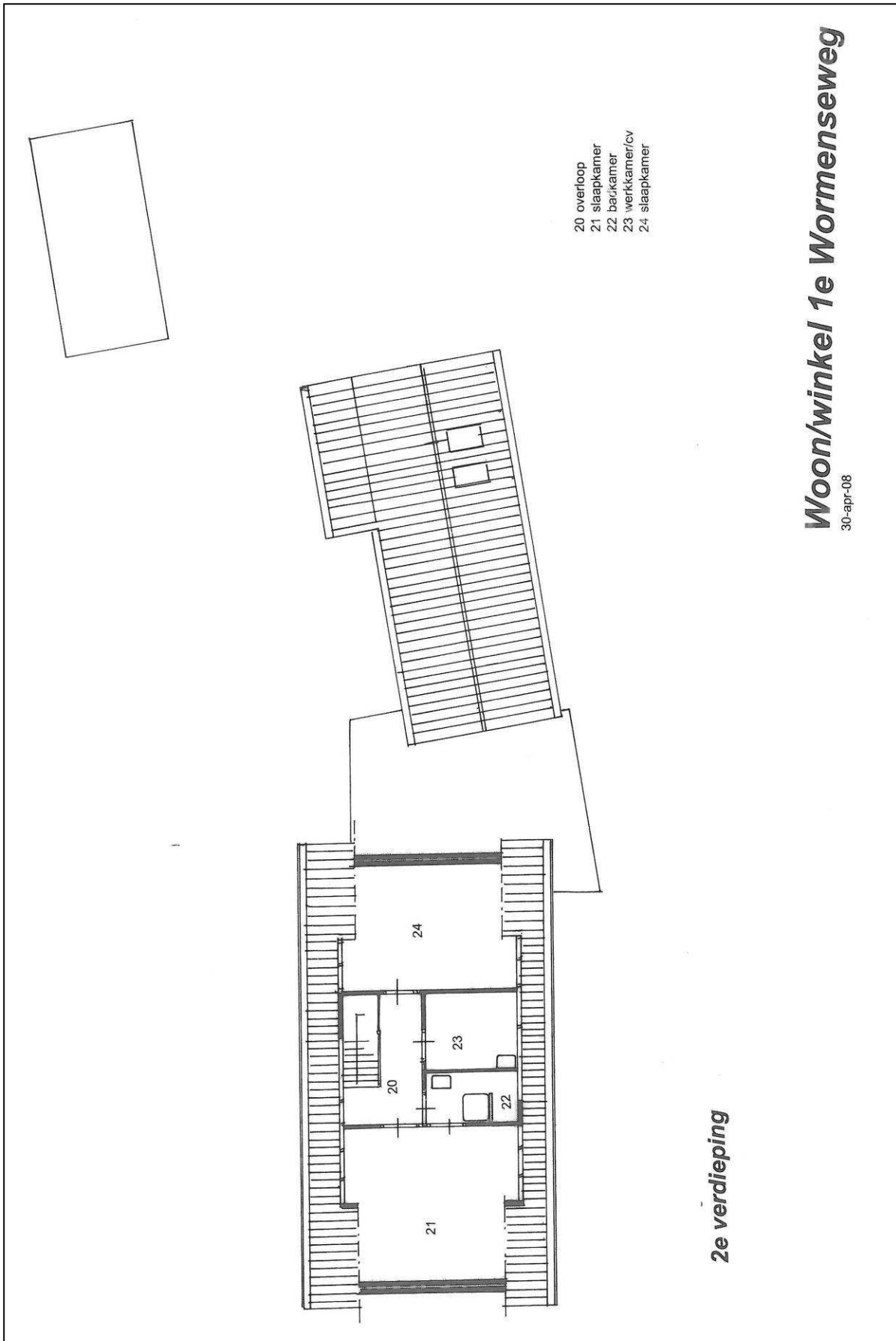
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Lijst van Zaken

Lijst van zaken behorende bij:
koopakte eengezinswoning

betreffende het perceel: **1e Wormenseweg 107, Apeldoorn**

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden over- genomen	niet van toe- passing
- tuinaanleg / (sier-)bestrating / beplanting / erfafscheiding	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- buitenverlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- tuinhuisje / buitenberging	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- broeikas	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vlaggenmast	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- voet droogmolen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- antenne	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- brievenbus	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (voor deur)bel	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- veiligheidsslots	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- alarminstallatie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolluiken / zonwering buiten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- zonwering binnen	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- gordijnrails	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- gordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vitrages	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- losse horren / rolhorren	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- rolgordijnen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- vloerbedekking / linoleum	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- Marmer	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- parketvloer / kurkvloer	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- warmwatervoorziening, te weten				
▪	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- c.v. met toebehoren	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- klokthermostaat	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- (voorzet)open haard met toebehoren, te weten:				
▪	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- kachels	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- isolatievoorzieningen (voorzetramen, radiatorfolie etc.) te				
▪	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- keukenblok met bovenkasten inclusief verlichting	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
▪ Afzuigkap	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ Afwasmachine	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
▪ Oven	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- inbouwverlichting / dimmers, te weten:				
▪	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- opbouwverlichting, te weten:				
▪ onder bovenkastjes aanrecht	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- kasten	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- spiegelwanden	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- losse kasten, boeken-, legplanken	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- wastafels met accessoires	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- toiletaccessoires (toiletrolhouder, toiletbril, spiegel etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
- badkameraccessoires (planchet, spiegel, kranen, douchescherm etc.)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

ZAKEN	blijft achter	gaat mee	kan worden over- genomen	niet van toe- passing
- sauna met toebehoren, te weten:				
▪	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- veiligheidsschakelaar wasautomaat	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
- (huis)telefoontoestellen	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
-				
- zaken die geen eigendom van de verkoper zijn maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (keukens, open haarden, c.v.-ketels, boilers, geisers):				
- bijzondere opmerkingen:				

Vragenlijst

2. Andere overeenkomsten

Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld van het pand? nee

Zijn er voorzover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? ja

recht van overpad – rechts – niet bij ons bekend tijdens koop, staat ook niet in vermeld in akte

3. Erfpacht, opstal, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, overige rechten, verplichtingen

Rusten er voorzover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingsbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? ja

zie vraag 2

4. Publiekrechtelijke beperkingen

Zijn er publiekrechtelijke beperkingen bekend (bijvoorbeeld Wet voorkeursrecht gemeenten)? nee

5. Kadastrale grenzen

Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen? nee

Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? nee

6. Verhuur

Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? nee

7. Procedures

Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijvoorbeeld onteigening)? nee

8. Monumenten, beschermd stads- of dorpsgezicht

Is u bekend of er een aanvraag loopt voor of een besluit genomen is tot een aanwijzing van uw pand? nee

9. Onderhoudscontracten, garanties

Zijn u onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee verkocht worden? nee
Zijn daarvan contracten of garantie-

10. Premies

Valt uw woning onder een premie- of subsidieregeling? nee

11. Terug te vorderen subsidies

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd? nee

12. Aanschrijvingen

Zijn u door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd? nee

13. Onbewoonbaarverklaring

Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? nee

14. Verbouwingen

Is er een verbouwing uitgevoerd of iets aan- of bijgebouwd waarvoor formeel toestemming nodig was van de gemeente (bijvoorbeeld bouwvergunning)? nee

Zijn er isolerende voorzieningen in het pand aangebracht? ja

vloer, wand en dak isolatie woonkamer

15. Installaties

Is de elektrische installatie vernieuwd? nee

Zo ja, wanneer? **1998**

Hoe oud is de c.v.-ketel? 9 jaar

16. Omzetbelasting

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? nee

17. Gebruik

Hoe gebruikt u het huis nu? **Woonhuis**

Is dat gebruik volgens u en/of de gemeente toegestaan? ja

18. Gebreken, bezwaren

Zijn u gebreken of bezwaren bekend van de technische installaties? nee

Is er voorzover u bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? nee

Is het pand voorzover u bekend aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte, zwammen of andere schimmels? nee

Zijn u nog andere gebreken of bezwaren bekend die voor een koper van belang kunnen zijn bij het nemen van een koopbeslissing? nee

19. Verontreinigingen

Is voorzover u bekend, de bodem verontreinigd of is er reden om te vermoeden dat de bodem verontreinigd is?

nee

Heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

ja/nee

Is er voorzover u bekend een olietank in de grond aanwezig?

nee

Is voorzover u bekend de gevel ooit gereinigd?

ja/nee

Zijn er voorzover u bekend in het pand en/of in een bijgebouw (*berging, garage etc.*) eternietplaten, asbestcementplaten of ander asbesthoudend materiaal aangebracht? **Dakbeschot woonhuis**

ja

Blijft er in het pand "zeil" achter, al of niet vastgelijmd, dat aangeschaft is tussen 1960 en 1982?

Niet bekend

20. Riolering

Is uw huis aangesloten op het gemeenteriool?

ja

21. Septictank

Is er voorzover u bekend een septictank in het perceel aanwezig?

nee

22. Huur, lease

Zijn er bepaalde zaken in uw huis gehuurd of geleast (bijvoorbeeld de c.v.-ketel)?

nee

23. Gemeente- en waterschapsbelastingen

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslagen:

- onroerend-zaakbelasting:
zakelijk recht: €492,-
belastingjaar: 2008
- waterschapslasten: €24,-
belastingjaar: 2008

24. Energienota

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Vitens €36,01 , NUON €150,-

25. Energieprestatiecertificaat

Is er een energieprestatiecertificaat voor het huis afgegeven?

nee

26. Achterstallige betalingen

Hebt u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

ja

27. Buren

Beschrijf de samenstelling van de burens links

Man en vrouw.

Beschrijf de samenstelling van de burens rechts

Leegstaande winkel boven de winkel bewoond door jonge man en vrouw

Hoe is het contact met de burens? **Goed**

Bestaat er onenigheid over zaken die voor een koper van belang kunnen zijn bij de beslissing tot aankoop van uw woning? **Nee**

Aankopen? Dat ene huis op maat bestaat !

1. Vind dat ene huis op maat

Een NVM-makelaar maakt bij het zoeken gebruik van het NVM-computernetwerk, waarin alle te koop staande woningen in en buiten de regio staan geregistreerd. Uw vraag en wensen worden via de computer met het aanbod vergeleken. Daardoor kan de zoektocht heel efficiënt verlopen. Er gaat geen tijd verloren aan mogelijkheden die achteraf toch niet haalbaar zijn. En de kans dat u een huis op maat over het hoofd ziet, is heel klein. U krijgt het aanbod eerder dan dat de woningen op Funda staan!

2. Voorkom een miskoop

De onafhankelijke en nuchtere inbreng van de NVM-makelaar kan u onschatbare diensten bewijzen. Hij behoedt u voor een foute aankoop of te veel betalen. Hij waarschuwt u voor de risico's, want u bent het beste gebaat bij een huis dat blijvend goed in de markt ligt. Een NVM-makelaar heeft daar kijk op.

3. Kies voor zekerheid

Natuurlijk kunt u ervoor kiezen toch zelf een huis te zoeken. Maar als u dat gevonden hebt, wat dan? Wat dacht u van het hele gedoe om de aankoop? Van het geharrewar over de prijs? Wat is een optie? Is het huis de vraagprijs wel waard? Een NVM-makelaar kan u daarbij helpen door bijvoorbeeld ook een taxatie van de door uw beoogde woning te verrichten. Een NVM-makelaar kan u tevens helpen bij de financiering. Hij kan voor u bemiddelen voor de juiste hypotheek. Bovendien kan een NVM-makelaar u behoeden voor eventuele juridische voetangels en klemmen.

4. Kies voor veiligheid

Een NVM-makelaar loodst u efficiënt door alle perikelen rond de aankoop. Dat is een veilig idee. Het gaat per slot van rekening om een aanzienlijk bedrag. Maar wist u dat uw NVM-makelaar u ook kan adviseren over verbouwen en over risico's van verborgen gebreken? Vraag uw makelaar ernaar, zodat u achteraf niet tegen de nodige financiële tegenvallers oploopt. Een NVM-woningmakelaar in de arm nemen biedt u extra veiligheid.

5. Begeleiding bij de aankoop? Waarom een makelaar meenemen als de woning bij de makelaar te koop staat ?

De meeste woningen staan inderdaad te koop bij een makelaar. Een vergissing die de meeste kopers maken, is de veronderstelling dat de verkopende makelaar ook de belangen van de koper behartigt. Niets is minder waar..... De verkopende makelaar behartigt de belangen van de verkoper. Wanneer er geschillen zijn, zal de verkopende makelaar optreden voor de verkoper. Daarom is het belangrijk een aankopende makelaar in te schakelen die uw belangen dan behartigt.

Verkopen? Die ene koper hebben wij zo gevonden!

U wilt uw eigen woning verkopen? Dat kan. Uw woning is bij **dewoningmakelaarsGOOS** in de juiste handen. Wij doen zaken op een open en eerlijke transparante manier, zonder poespas. Ons uitgangpunt is uw woning verkopen. Dat kan op verschillende manieren. Een ieder heeft zijn eigen wensen bij de verkoop van zijn/haar woning. De makelaar van GOOS kan u tijdens een vrijblijvende waardebeoordeling alles uit de doeken doen, zowel over uw woning als over GOOS. En waarschijnlijk het belangrijkste: Uw woning is zo verkocht!

Hypotheek? Ik zie door de bomen het bos niet meer!

Een gratis en vrijblijvend hypotheekadvies; dat kan via **definancieeladviseursGOOS**. Onze erkende hypotheekadviseurs staan altijd voor u klaar met een reëel en eerlijk advies. Het gaat tenslotte om uw toekomst. En onze adviseurs zijn pas tevreden als u daar zonder zorgen van kan genieten. Ze kijken dus niet alleen naar dit moment, maar ook naar uw situatie over 30 jaar. Zo komen ook zaken als pensioen en overlijdensrisico ter sprake.

GOOS is niet hetzelfde als andere makelaars in Apeldoorn. Wij onderscheiden ons door een open en transparante aanpak.

“Ik wil niet belazerd worden”



Een NVM-makelaar werkt nooit voor twee partijen tegelijk.

Een NVM-makelaar mag niet optreden namens de koper en verkoper van hetzelfde huis. Hij mag slechts de belangen van één partij behartigen en is ook verplicht u dat te melden. Zo voorkomt de NVM oneerlijke praktijken. Neem daarom altijd een eigen NVM-makelaar in de arm die alleen u optimaal begeleidt bij de aan- of verkoop van een huis. Kijk voor meer informatie op www.nvm.nl.

