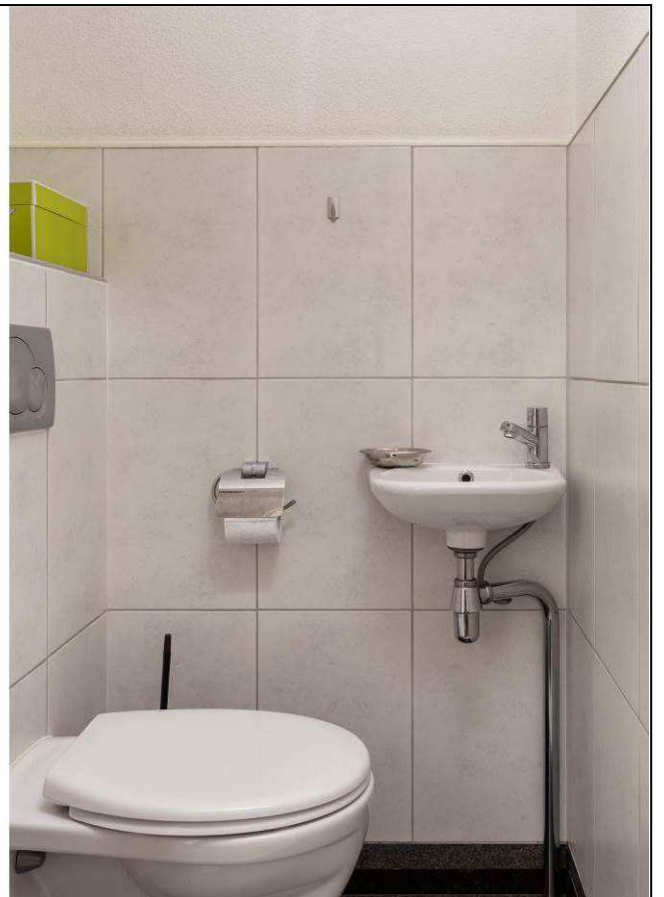


# GOOS

*woning- en bedrijfsmakelaars*



Apeldoorn, Brugwachtershoeve 207





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.

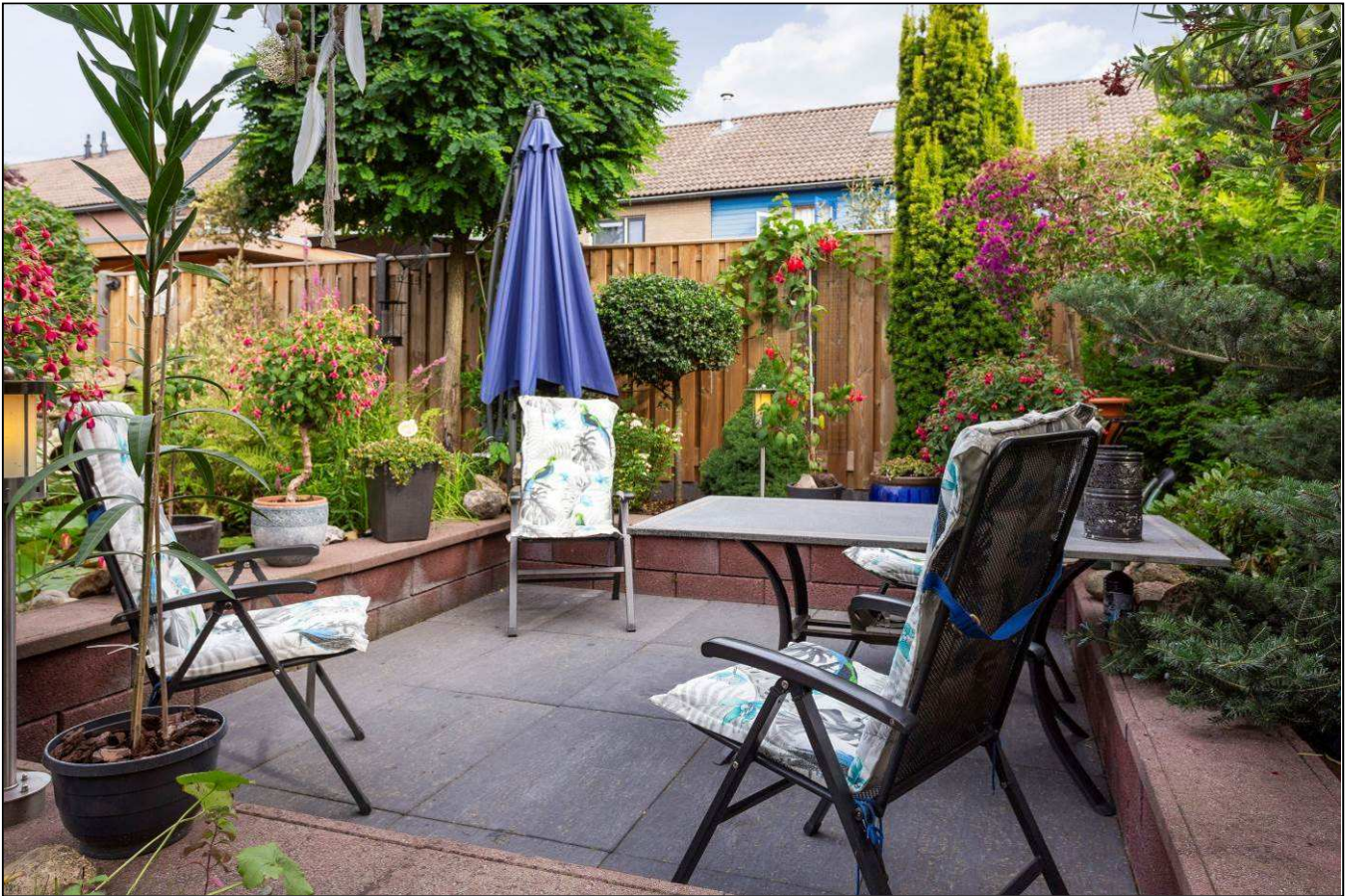




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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



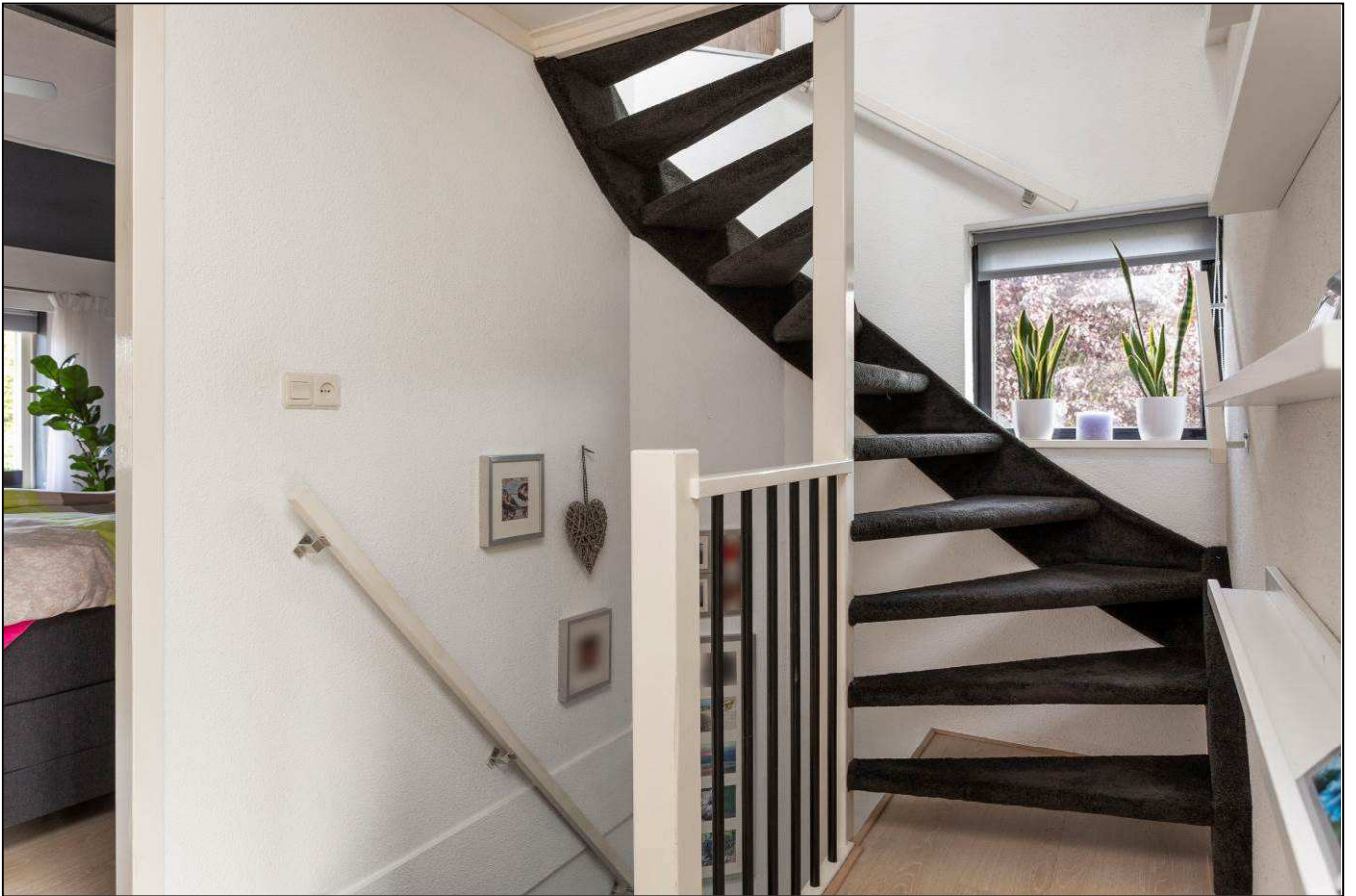
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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



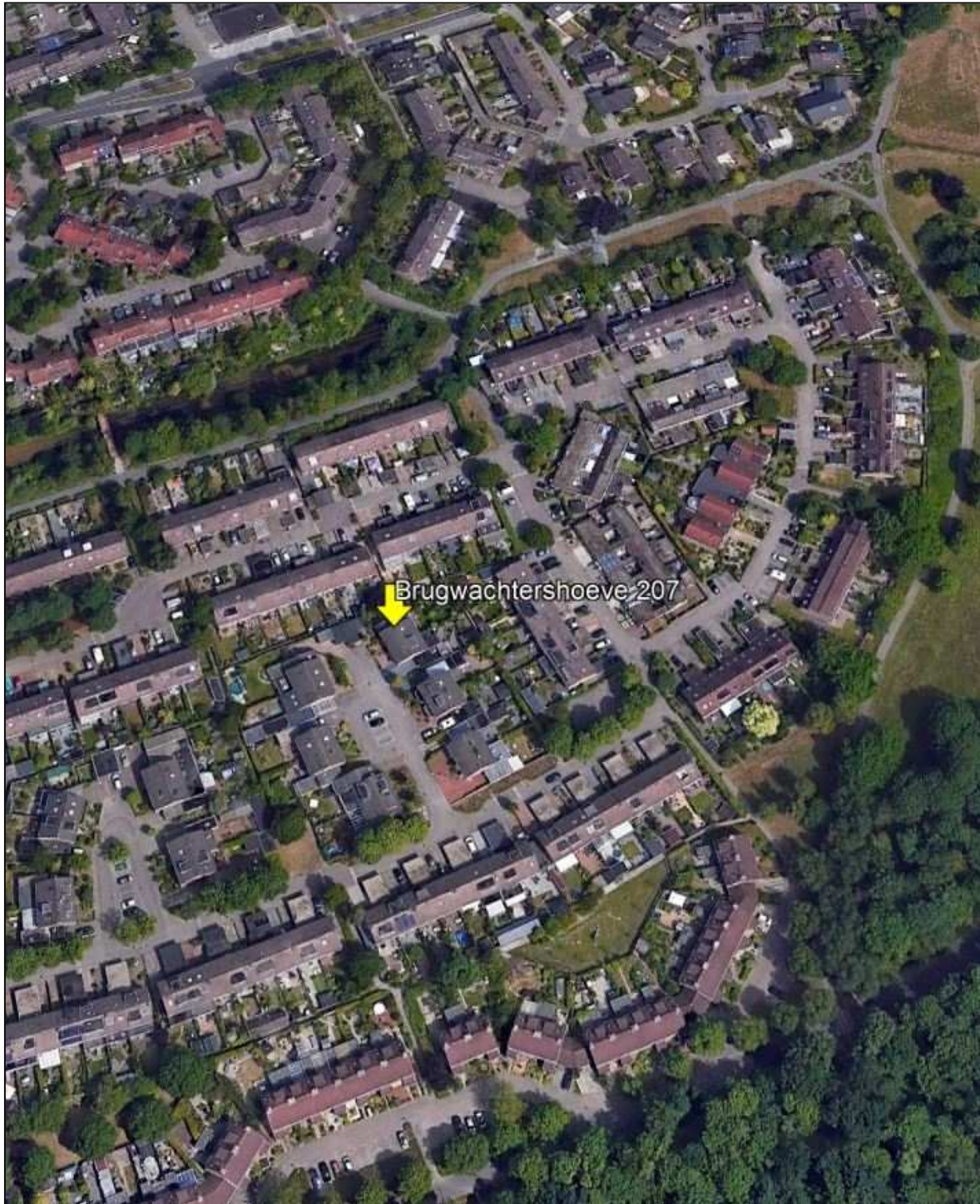




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



## Satellietopname



## Brugwachtershoeve 207

Op een kindvriendelijke en groene locatie gelegen, moderne uitgebouwde 2 onder 1 kapwoning met een zeer grote, fraai aangelegde tuin, vrijstaande stenen berging met carport en oprit.

Tuinliefhebbers opgelet! De woning is gelegen een perceel van maar liefst 380m<sup>2</sup>(!). De tuin is zeer fraai aangelegd en beschikt over meerdere terrassen, een nieuwe schutting met betonpalen en een fraaie vijverpartij.

Gebruiksoppervlakte wonen ca. 107m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: entree/hal, modern toilet, royaal uitgebouwde en lichte woonkamer met sfeervolle houtkachel en eethoek, moderne open hoekkeuken met grotendeels vernieuwde inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met de geiseropstelling, aansluiting was-en droogapparatuur en toegang naar de tuin. De gehele begane grond is voorzien van een luxe laminaatvloer.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop, 2 ruime slaapkamers, moderne badkamer met ligbad, inloopdouche, wastafel en toilet.

2<sup>e</sup> verdieping: thans in gebruik als een grote open bergzolder met de Cv-opstelling. Hier is na een relatief kleine verbouwing zeer eenvoudig een 3<sup>de</sup> slaapkamer te creëren.

De woning is gebouwd in 1984 en uitstekend onderhouden. In 1996 is de woonkamer uitgebouwd en beschikt over een bergvliding die vanuit de tuin is te bereiken. De stenen berging is in 1990 vergroot. De woning wordt verwarmd middels heteluchtverwarming.

Mooie rustige ligging nabij veel groenvoorzieningen en op korte afstand van winkels, basisschool, openbaar vervoer, uitvalswegen etc.

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 309.500,- 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

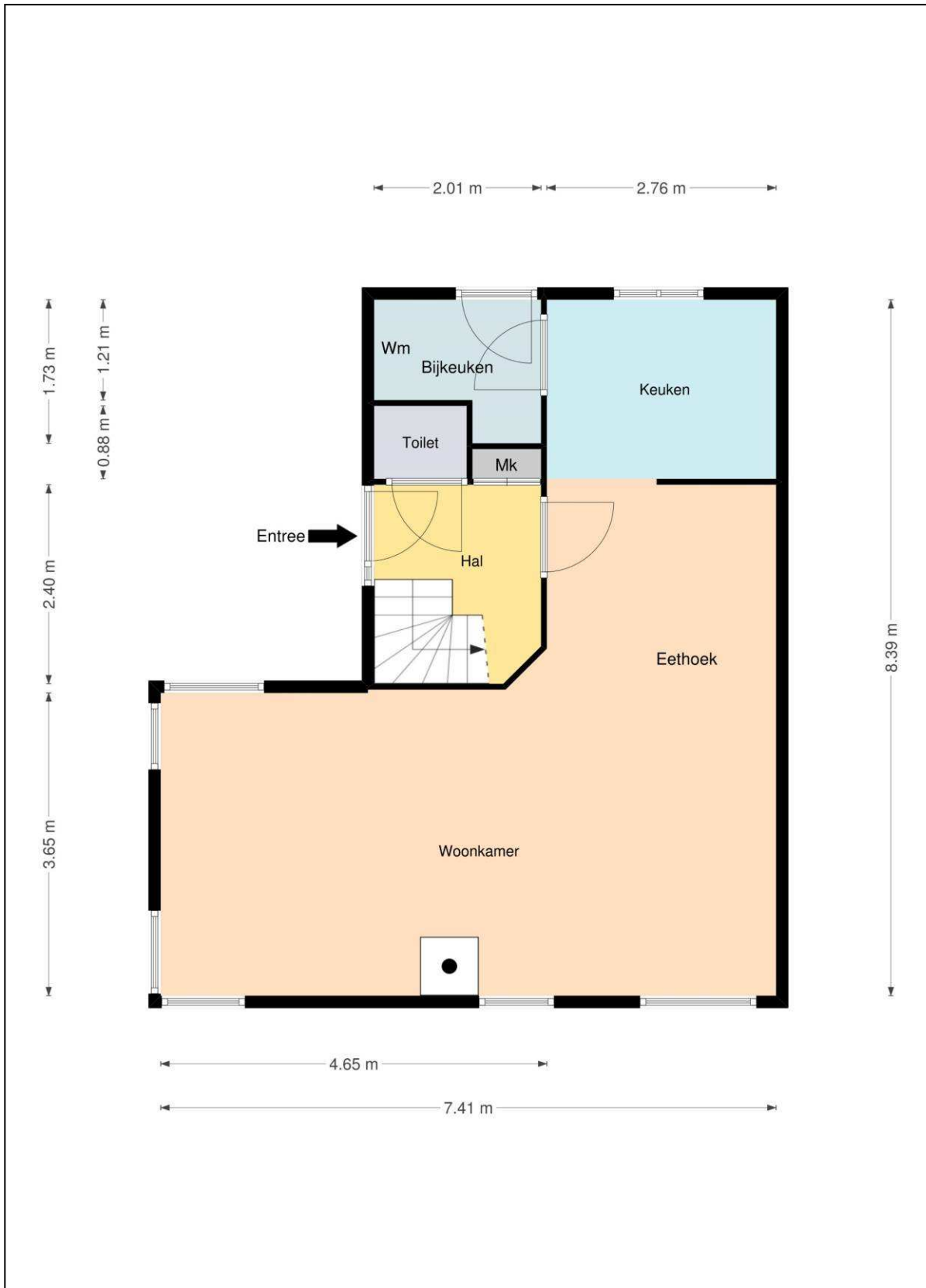
E. [goos@goos.nl](mailto:goos@goos.nl)

I. [www.goos.nl](http://www.goos.nl)

 [www.twitter.com/goosmakelaardij](https://www.twitter.com/goosmakelaardij)

 [www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij](https://www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij)

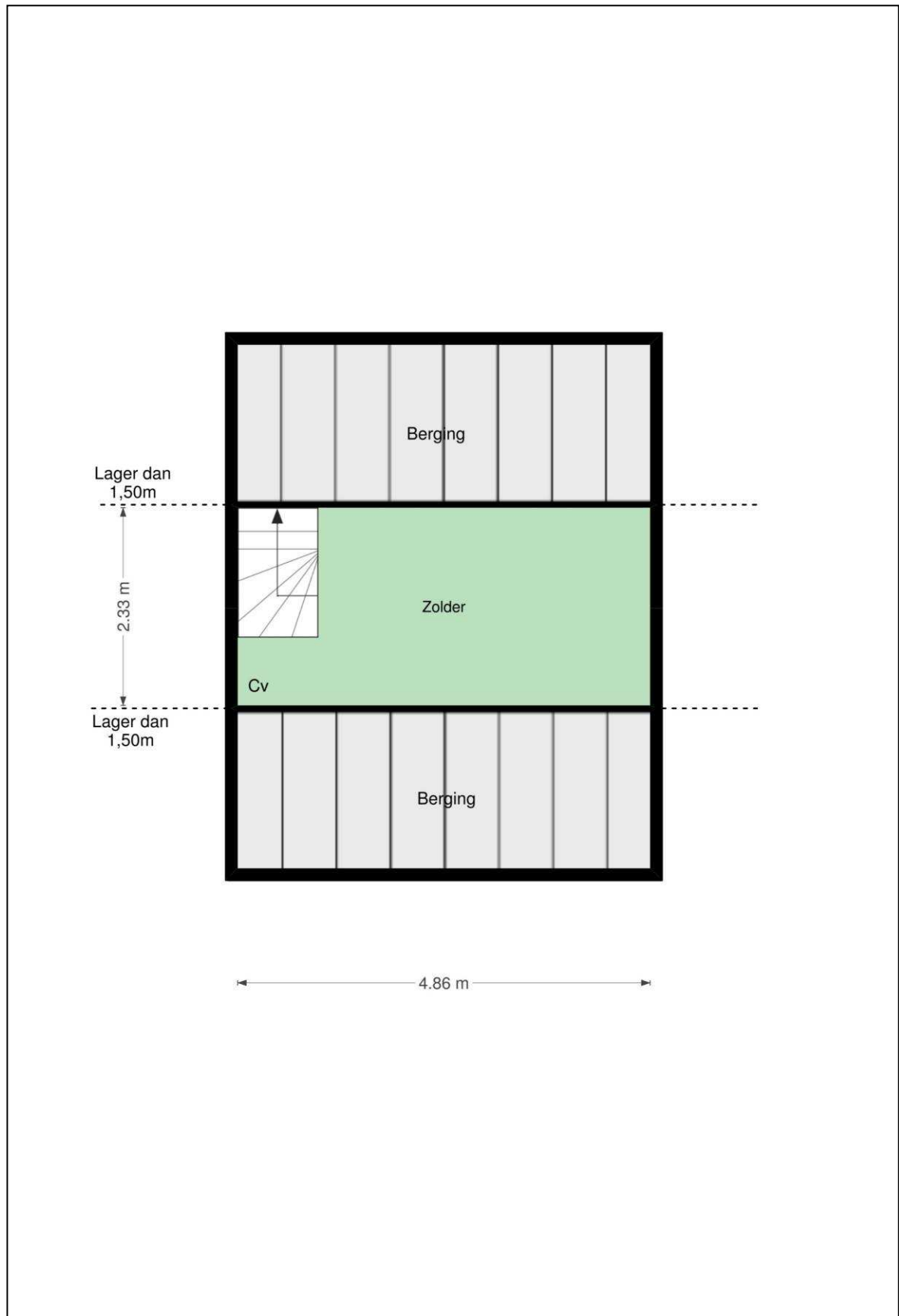
# Plattegrond begane grond



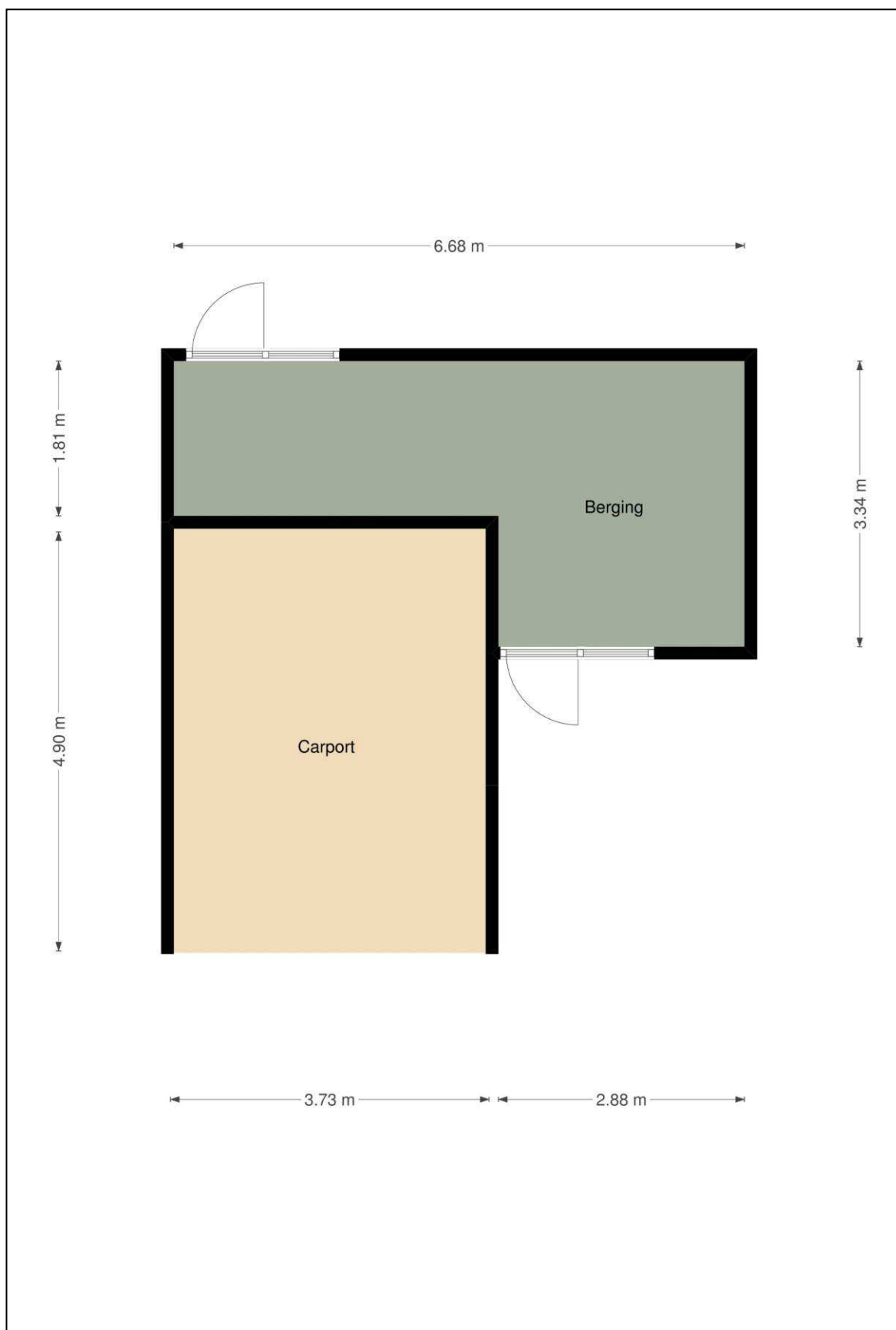
# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



# Plattegrond berging & carport



# Kadastrale kaart



## Lijst van Zaken

Betreffende het perceel:	Brugwachtershoeve 207 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuinaanleg/bestrating/bepanting	X		
Buitenverlichting ( <i>voor deur lamp</i> )		X	
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Voet droogmolen	X		
Overige tuin, te weten:			
- Tuinverlichting			X
<b>Woning</b>			
Brievenbus		X	
(Voordeur)bel	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Zonwering binnen	X		
Vliegenhorren	X		
Raamdecoratie, te weten:			
- Gordijnrails/gordijnen/vitrages	X		
- Rolgordijnen	X		
- Losse horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer/laminaat	X		
- plavuizen	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- luchtverwarming	X		
- badgeiser	X		
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie/luchtbehandeling	X		
Kachels	X		
Keukenblok met bovenkasten	X		
Keuken (inbouw)apparatuur:	X		
Keukenaccessoires	X		
Verlichting, te weten:			
- keuken+ bijkeuken	X		
- inbouw lampen	X		
- Overige lampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten:			
- schappen slaapkamer		X	
- schappen overloop		X	
- boekenkast zolder	X		
Spiegelwanden/ linnenkast	X		
Wastafels met accessoires	X		
Toiletaccessoires	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Badkameraccessoires	X		
Waterslot wasautomaat		X	
<b>Overig</b>			
- Gootsteen schuur	X		
- Houthok bij keukenraam + hout	X		
- Tuintafel	X		
- Kastenwand slaapkamer	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 voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? nee  
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere bureaus, toezeggingen, erfafscheidingen.)
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen? nee  
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de bureaus.)
- d. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de bureaus of andersom? nee
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? nee
- f. Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdiensbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? nee  
(Bijvoorbeeld recht van overpad, 1<sup>e</sup> recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)
- 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? nee
- Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? nee
- Is er sprake van een beeldbepalend object? nee
- j. Is er sprake 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? nee  
(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met bureaus.)
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waarde-beschikking 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 terug-gevorderd? 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? nee  
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)
- s. Hoe gebruikt u de woning nu? *wonen*  
(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)
- Is dat gebruik volgens u en/of 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?

Platte daken: 1991

Overige daken: 1984, uitbouw 1996

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

f. Zijn de regenwaterafvoeren in orde? ja

g. Zijn de dakgoten in orde (bijv. lekkage)? ja

### 4. Kozijnen, ramen en deuren

a. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd 2016

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? nee

b. Functioneren alle scharnieren en sloten? ja

c. Zijn alle sleutels aanwezig? ja

d. Is er sprake van isolerende beglazing? ja

e. Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? nee

### 5. Vloeren, plafonds en wanden

a. Is er sprake (geweest) van vocht-doorslag 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? ja  
Zo ja, waar?

Laminaat kamer

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? nee  
(Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

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

### 6. Kelder, kruipruimte en fundering

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

b. Is de kruipruimte toegankelijk? ja

c. Is de kruipruimte droog? ja

d. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? nee

e. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? nee

### 7. Installaties

a. Is er een CV-installatie aanwezig? ja  
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?

1984 Hetelucht

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?

10 juli 2019

b. Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk? 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. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? nee

g. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?

mei 2019

- h. Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? ja
- i. Is de elektrische installatie vernieuwd? nee
- j. Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties? nee
- k. Zijn er andere installaties met gebreken? 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? 1984
- 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 voor zover bekend verontreinigd? nee
- f. Is er voor zover bekend een olietank aanwezig? nee
- g. Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (*Muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? nee
- h. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? nee

- i. Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? nee  
(*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.*)

- 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 woonkamer 1996 Kasteel en de Vries*

- k. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? nee
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ja

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € 341,03  
Belastingjaar 2019
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 257.000  
Peiljaar? 1-1-2018
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 269,04  
Belastingjaar? 2019
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 146,74  
Belastingjaar? 2019
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas en elektra € 125
- f. Zijn er leasecontracten (*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?  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? ja  
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.? ja

Zo ja, welke?

*Feenstra verwarming + geiser*