

# GOOS

*woning- en bedrijfsmakelaars*



Apeldoorn, Trompstraat 11





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.



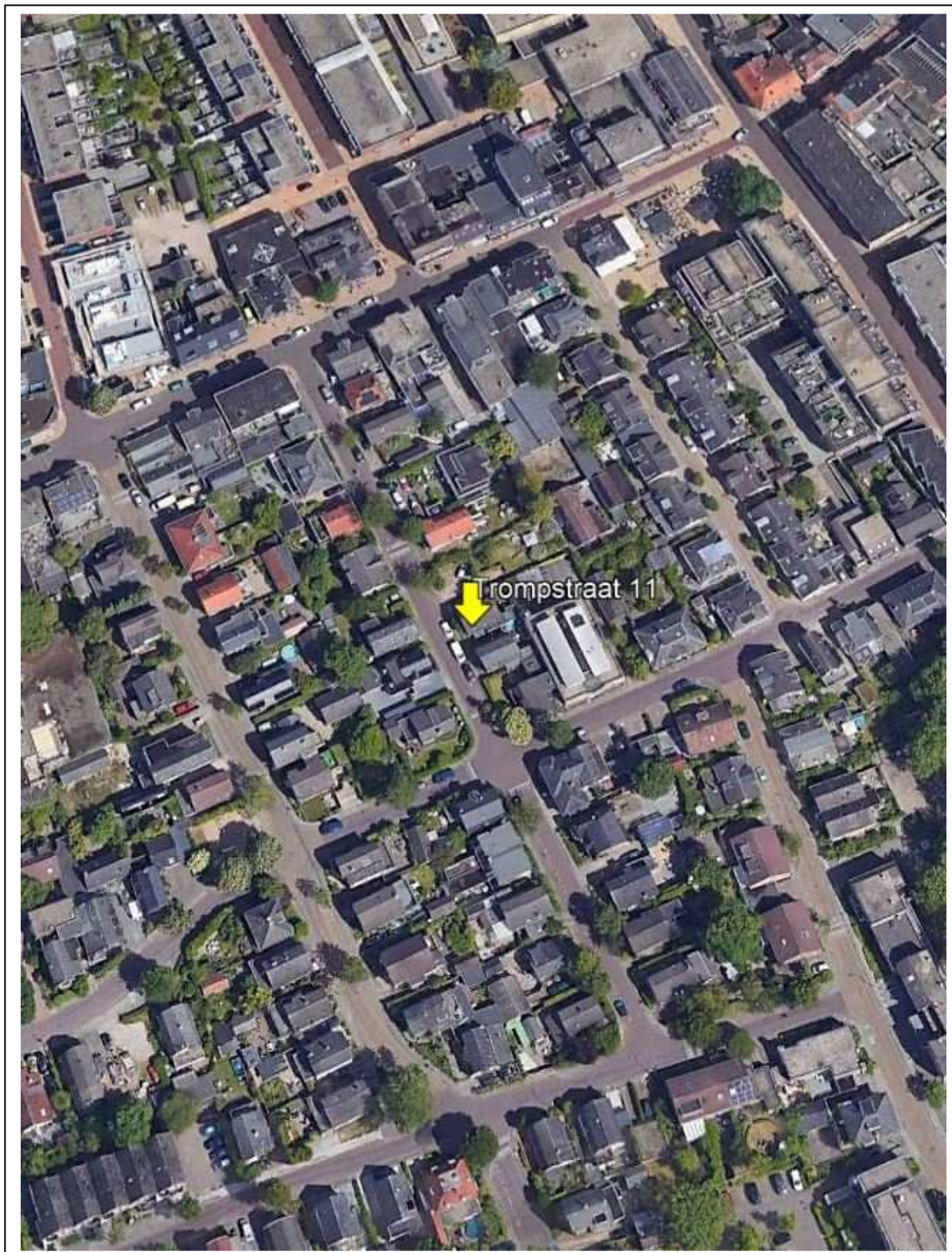
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.







## Satellietopname



## Trompstraat 11

Op een mooie en rustige locatie in het centrum gelegen, karakteristieke vrijstaande woning met veel authentieke details en een sfeervolle stadstuin met veel privacy, twee aangebouwde schuren en een eigen parkeerplaats.

Perceeloppervlakte: 122m<sup>2</sup>. Gebruiksoppervlakte wonen ca. 96m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: Entree/hal, kelder momenteel in gebruik als mini bioscoop, zeer royale woonkamer met veel lichtinval, openhaard en glas in lood ramen, nette keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, praktische bijkeuken met toegang naar de tuin, modern toilet en een was- en stookruimte. De keuken en woonkamer zijn voorzien van een fraaie grenen vloer.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop, 3 verrassend ruime slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer is voorzien van een inloopkast. De slaapkamer aan de achterzijde van de woning geeft toegang tot de bergzolder, moderne badkamer met 2<sup>de</sup> toilet, ligbad met douche en een wastafel.

Bouwjaar 1910. De woning is voorzien van vloerisolatie, dakisolatie en volledig dubbelglas waarbij ook het glas in lood in het dubbelglas is geplaatst. Verwarming en warmwater middels een Nefit HR Cv-installatie uit 2001.

Parkeren doet u op eigen terrein of met een parkeervergunning in de straat. De kosten voor deze parkeervergunning zijn € 10,44 per maand.

**Kortom een zeer karakteristieke woning op een gewilde locatie midden in het centrum van Apeldoorn met alle voorzieningen op loopafstand!**

**Aanvaarding:** in overleg.

**Bieden vanaf:** €280.000


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)

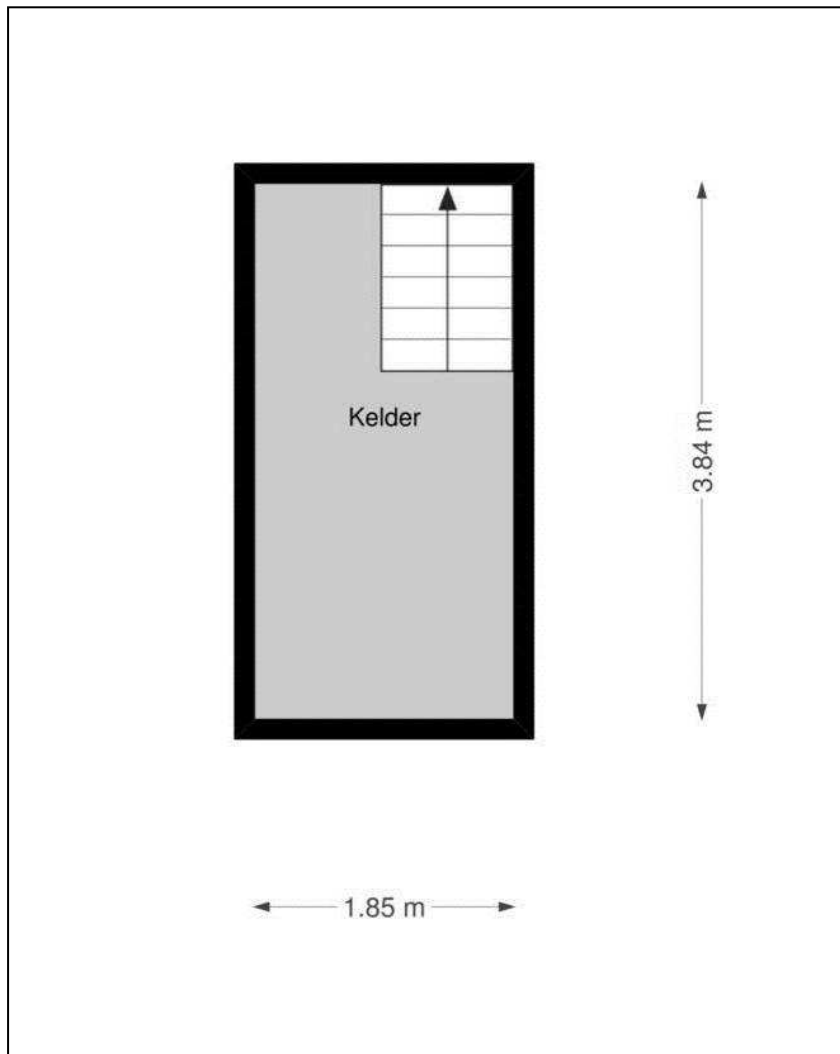
# Plattegrond begane grond



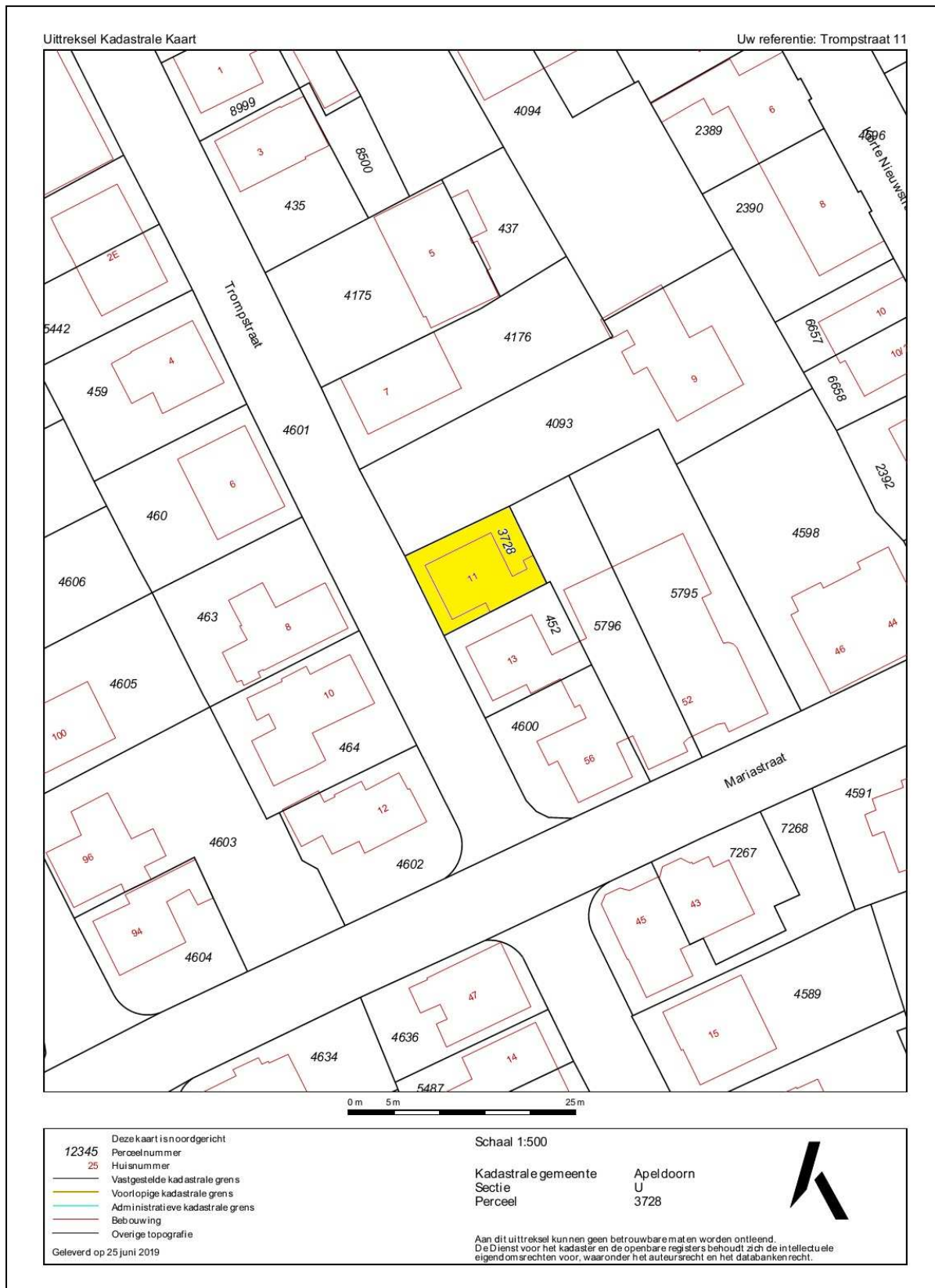
# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond kelder



# Kadastrale kaart



## Lijst van Zaken

Betreffende het perceel:	Trompstraat 11 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Buitenverlichting	X		
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overige tuin, te weten:			
- Amsterdams paaltje		X	
- Haardhout			X
<b>Woning</b>			
(Voordeur)bel	X		
Veiligheidssloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
Rolluiken/zonwering buiten			
Zonwering binnen	X		
Vliegenhorren			
Raamdecoratie, te weten:	X		
- Gordijnrails/gordijnen/vitrages	X		
Vloerdecoratie, te weten:	X		
- parketvloer/laminaat	X		
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
(Voorzet) open haard met toebehoren	X		
Isolatievoorzieningen	X		
Keukenblok met bovenkasten	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:	X		
- Combi oven	X		
- Vaatwasser	X		
- Gaskookplaat	X		
- Afzuigkap	X		
Keukenaccessoires			
- Koelkast			X
Verlichting, te weten:			
- Inbouwspots	X		
- Hanglampen		X	
- Staande lampen		X	
- Wandlampen		X	
(Losse) kasten, legplanken, te weten:			
- Inbouwkast woonkamer	X		
Vast bureau (woonkamer)	X		
Spiegelwanden			
Wastafels met accessoires	X		
Toiletaccessoires	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		

# Vragenlijst

## 1. Bijzonderheden

- |    |   |  |        |
|----|---|--|--------|
|    |   | Is er sprake van een beeldbepalend object? | nee    |
| 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?<br><i>(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)</i>   |  | nee    |
| c. | Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendoms-grenzen?<br><i>(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)</i>   |  | nee    |
| 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 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.?<br><i>(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.)</i> |  | ja     |
|    | Zo ja, welke?   |  |        |
|    | <i>Formeel heeft het achtergelegen gebouw recht van overpad. In de praktijk kan daar geen gebruik meer van gemaakt worden vanwege een uitbouw.</i>  |  |        |
| 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    |
| 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?<br><i>(Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens.)</i>   |  | 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?<br><i>(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)</i>   |  | nee    |
| s. | Hoe gebruikt u de woning nu?<br><i>(Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)</i>   |  | woning |
|    | 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?<br>Zo ja, waar? |  | ja |
|    | <i>Voorzijde maar gerepareerd in 2017 nieuw kozijn en raam geplaatst</i>                              |  |    |

- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/ beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? *Zo ja, waar?* ja vloeren, plafonds en/of wanden? nee
- Zie 2A*
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? *Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?* nee n.b. b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? nee
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? 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

### 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken: 1999  
Overige daken: 1999
- 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? *(vernieuwd in 1999)* 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?  
*6 jaar geleden*  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? ja
- 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

- 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? nee
- c. Is de kruipruimte droog? ja/nee/meestal
- 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? *Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?* ja  
*HR Nefit 2001*  
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?  
*2019 (februari)*
- 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?  
2018
- 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?  
Zo nee, welke niet?  
*Toilet boven hapert soms bij doortrekken*
- 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?  
1910
- 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)?  
(*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/ja
- l. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?  
Zo ja, welke label?

Label F

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting? € 914,-  
Belastingjaar 2019
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 297.000  
Peiljaar? 2019
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 277,64  
Belastingjaar? 2019
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? € 169,58  
Belastingjaar? 2019
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas en elektra € 206
- 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? ja  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? nee
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? ja  
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? € 125,-

#### 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, etc.? nee