Rodenburg DYNAMIS Makelaars

Ratelaar 22

7322 GP Apeldoorn

TE KOOP VANAF € 200.000 k.k.

NVM RICS Nederlands Register Vastgoed Taxateurs funda

Kenmerken

Soort	eengezinswoning	**Bouwjaar**	1970
Type	hoekwoning	**Tuin**	achtertuin, voortuin
Kamers	5	**Garage**	geen garage
Woonoppervlakte	125 m²	**Verwarming**	c.v.-ketel
Perceeloppervlakte	170 m²	**Isolatie**	-
Inhoud	426 m³		

Omschrijving

Op een rustige kindvriendelijk locatie in de wijk Zevenhuizen gelegen uitstekend onderhouden hoekwoning met stenen berging en vrij gelegen tuin op het Zuidoosten. De woning is de afgelopen jaren geheel gerenoveerd, is onder andere voorzien van een nieuw geïsoleerd dak, keuken, toilet, badkamer, voegwerk en gedeeltelijk nieuwe kunststof kozijnen.

Indeling:
Entree, hal met meterkast, toilet met wandcloset en fonteintje. Ruime lichte straatgerichte Z-vormige woonkamer met open trap en gladde wanden. Aan de achterzijde is in 2012 een hoek-opgestelde keuken geplaatst met vrijstaand 90 cm fornuis met 5 pits gas kookplaat en schouw, koel/vriescombinatie, magnetron en vaatwasser. De begane grondvloer is afgewerkt met een prachtige laminaatvloer.

1e verdieping: werkhoek, ruime overloop, 3 slaapkamers, Luxe badkamer, douche, wastafelmeubel en wandcloset.

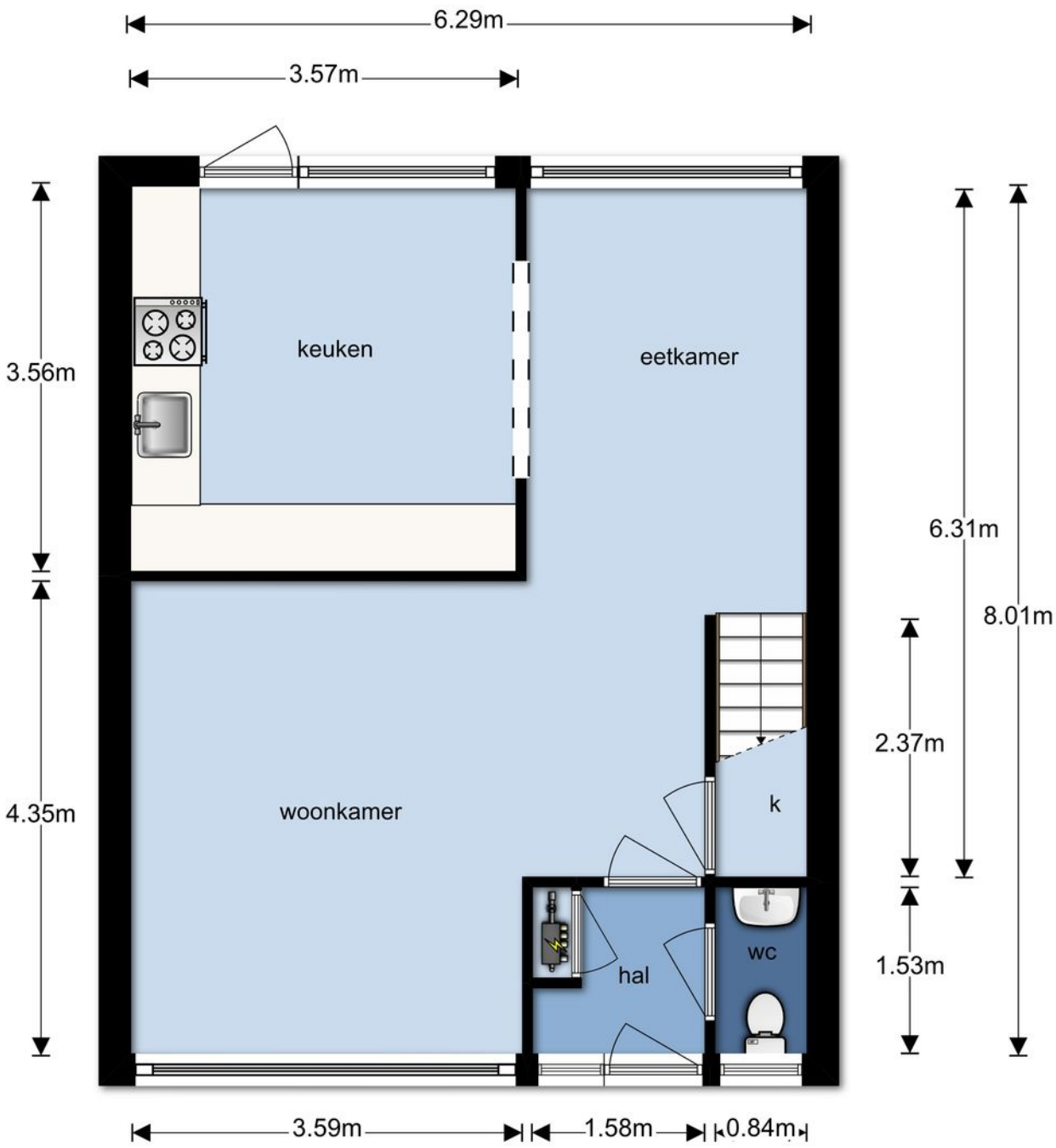
Vaste trap naar 2e verdieping: zeer fraai verbouwde zolderetage met grote overloop, bergruimte, royale slaapkamer met laminaatvloer. De perceeloppervlakte is 170 m² en het bouwjaar van de woning is 1970.

Deze zeer uitstekende onderhouden woning is zeker een bezichtiging waard! Tip zie ook de video!

Aanvaarding 2e kwartaal 2018.

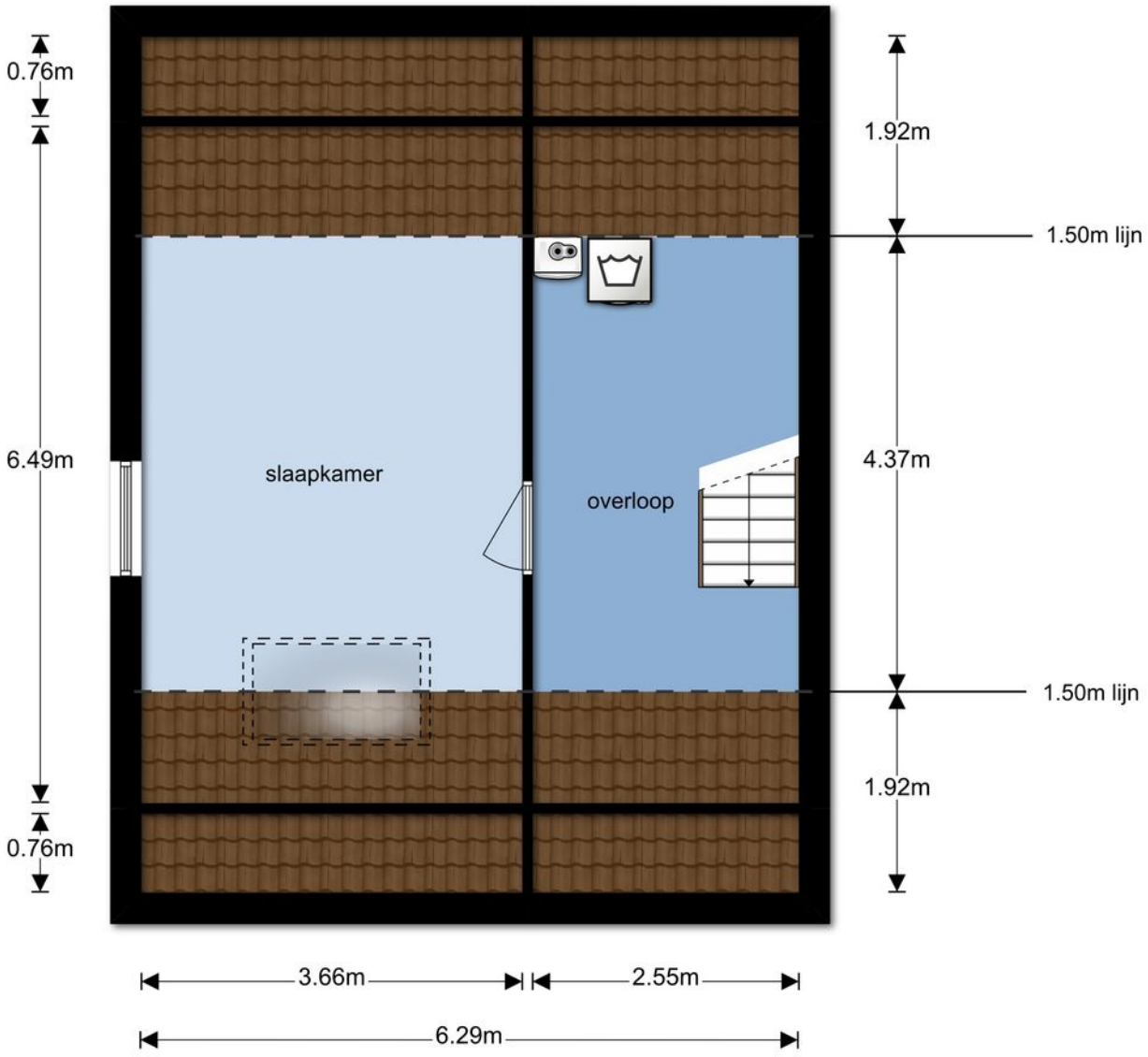
KOOPSOM VANAF € 200.000,- K.K.

Begane grond

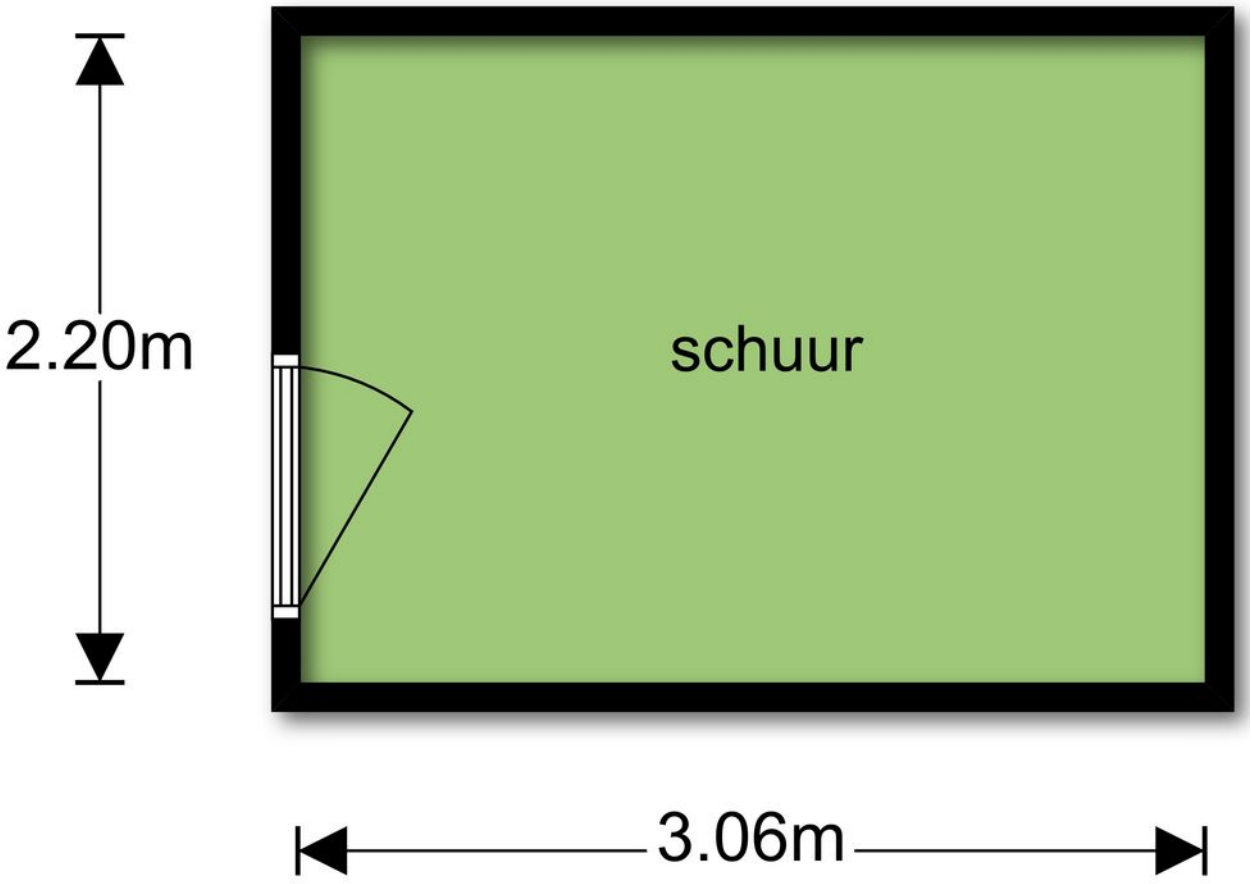


1e Verdieping

2e Verdieping



Schuur



Kadastrale kaart

Bestemmingsplan:
De desbetreffende woning heeft een woonbestemming. Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl of ter inzage bij de gemeente.

Adres:
Ratelaar 22

Gemeente:
Apeldoorn

Soort:
eengezinswoning

Postcode / Plaats:
7322 GP Apeldoorn

Sectie / Perceel:
Z / 6125

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin			
Buitenverlichting	X		
Tuinaanleg/bestrating/beplanting	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Tuin overige			
3 x witte bolhortensia achtertuin		X	
Callicarpa bodinieri voortuin		X	
Appelboom achtertuin		X	
Woning			
Rookmelders		X	
(Voordeur)bel	X		
Veiligheidssloten/inbraakpreventie	X		
Zonwering binnen			X
Raamdecoratie			
Gordijnrails			X
Gordijnen/vitrages			X
Rolgordijnen			X
Vloerdecoratie			
Vloerbedekking	X		
Parketvloer/laminaat	X		
Warmwatervoorziening			
CV met toebehoren	X		
Thermostaat	X		
Mechanische ventilatie	X		
Keukenapparatuur			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Magnetron	X		
Vaatwasmachine	X		
Fornuis	X		
Afzuigkap	X		
Koelvries combinatie	X		
Verlichting			
keukenlamp(en)	X		
Losse kasten legplanken			
Kast overloop			X
Toilet accessoires			
Toiletrolhouder	X		
Handdoekhaakje	X		
Badkamer accessoires			
Kledinghaakjes	X		
Toiletrolhouder	X		
Overige zaken			
Traphekjes		X	
Kapstok	X		
Algemeen			
Keukenblok met bovenkasten	X		

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 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
Bijzonderheden 1 B.	
Zijn er voor zover u bekend mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? (Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere buren, toezeggingen, erfafscheidingen.)	Nee
Bijzonderheden 1 C.	
Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u 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 buren.)	Nee
Bijzonderheden 1 D.	
Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	Nee
Bijzonderheden 1 E.	
Heeft u grond van derden in gebruik?	Nee
Bijzonderheden 1 F.	

Vragenlijst

Rusten er voor zover u weet rechten op het perceel, zoals erfpacht, opstalrecht, vruchtgebruik, erfdienstbaarheden, kwalitatieve rechten of verplichtingen, kettingbedingen, voorkeursrechten, optierechten, rechten van wederinkoop, huurkoop, concurrentiebedingen etc.? (Bijvoorbeeld recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, lopende, geschillen afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur, optiebedingen, etc.)	Nee

Bijzonderheden 1 G.	
Is de wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing?	Nee

Bijzonderheden 1 H.	
Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning?	Nee

Bijzonderheden 1 I.	
Is er sprake van een beschermd stads- of dorpgezicht?	Nee
Is er sprake van een gemeentelijk of rijksmonument?	Nee
Is er sprake van een beeldbepalend object?	Nee

Bijzonderheden 1 J.	
Is er sprake van ruilverkaveling?	Nee

Bijzonderheden 1 K.	
Is er sprake van onteigening?	Nee

Bijzonderheden 1 L.	
Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	Nee

Bijzonderheden 1 M.

Vragenlijst

Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (Bijvoorbeeld onteigening/kwesties met buren.)	Nee
Bijzonderheden 1 N.	
Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ?	Nee
Bijzonderheden 1 O.	
Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?	Nee
Bijzonderheden 1 P.	
Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd?	Nee
Bijzonderheden 1 Q.	
Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?	Nee
Bijzonderheden 1 R.	
Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? (Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woonwoning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)	Nee
Bijzonderheden 1 S.	
Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag.)	woning

Vragenlijst

Gevels 2 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
Gevels 2 B.	
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
Gevels 2 C.	
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd?	Ja
Gevels 2 D.	
Zijn de gevels ooit gereinigd?	Ja
Zo ja, volgens welke methode?	Hogedrukreiniging
Dak(en) 3 A.	
Hoe oud zijn de daken? Platte daken:	2011
Dak(en) 3 B.	
Heeft u last van daklekkages (gehad)?	Nee
Dak(en) 3 C.	
Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?	Nee
Dak(en) 3 D.	

Vragenlijst

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?	Ja
Dak(en) 3 E.	
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?	Ja
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren in orde?	Ja
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten in orde? (Bijvoorbeeld lekkage.)	Ja
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2015 Kozijnen van beide ramen naast de achterdeur in september 2017.
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Nee
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
Kozijnen, ramen en deuren 4 C.	
Zijn alle sleutels aanwezig?	Ja
Kozijnen, ramen en deuren 4 D.	
Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja

Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.	
Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 A.	
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 B.	
Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 C.	
Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 D.	
Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk etc.)	Nee
Vloeren, plafonds en wanden 5 E.	
Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?	Ja
Vloeren, plafonds en wanden 5 F.	
Is er sprake van vloerisolatie?	Nee
Kelder, kruipruimte en fundering 6 A.	

Vragenlijst

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?	Nee
Kelder, kruipruimte en fundering 6 B.	
Is de kruipruimte toegankelijk?	Ja
Kelder, kruipruimte en fundering 6 C.	
Is de kruipruimte droog?	Ja
Kelder, kruipruimte en fundering 6 D.	
Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?	Nee
Kelder, kruipruimte en fundering 6 E.	
Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest?	Nee
Installaties 7 A.	
Is er een CV-installatie aanwezig?	Ja
Zo ja, welk type CV-ketel is het en hoe oud is deze?	AWB 2012
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	September 2017
Installaties 7 B.	
Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de CV-installatie noodzakelijk?	Nee
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee

Vragenlijst

Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Installaties 7 F.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Installaties 7 G.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	geen idee
Installaties 7 H.	
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 I.	
Is de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
Zo ja, wanneer?	groepenkast in 2012
Installaties 7 J.	
Zijn u gebreken bekend aan de technische installaties?	Nee
Installaties 7 K.	
Zijn er andere installaties met gebreken?	Nee
Sanitair en riolering 8 A.	
Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee

Vragenlijst

Sanitair en riolering 8 B.	
Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Ja
Sanitair en riolering 8 C.	
Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?	Ja
Sanitair en riolering 8 D.	
Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages etc.?	Nee
Sanitair en riolering 8 E.	
Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
Diversen 9 A.	
Wat is het bouwjaar van de woning?	1970
Diversen 9 B.	
Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig?	Ja
Zo ja, welke en waar?	Gevelbeplating beganegrond aan achterzijde woning. Achter keralit onder ramen woonkamer aan voorzijde woning.
Diversen 9 C.	
Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?	Nee

Vragenlijst

Diversen 9 D.	
Is er sprake van loden leidingen in de woning?	Nee
Diversen 9 E.	
Is de grond voor zover bekend verontreinigd?	Nee
Diversen 9 F.	
Is er voor zover bekend een olietank aanwezig?	Nee
Diversen 9 H.	
Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
Diversen 9 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 betonelementen vb. balkons kunnen aangetast zijn.)	Nee
Diversen 9 J.	
Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?	Nee
Diversen 9 K.	
Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
Diversen 9 L.	
Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?	Nee

Vragenlijst

Vaste lasten 10 A.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerende zaakbelasting?	240,24
Belastingjaar	2017
Vaste lasten 10 B.	
Wat is de WOZ-waarde?	162000
Peiljaar?	2017
Vaste lasten 10 C.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	242,46
Belastingjaar?	2017
Vaste lasten 10 D.	
Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?	100,76
Belastingjaar?	2017
Vaste lasten 10 E.	
Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas:	100
Elektra:	30
Vaste lasten 10 F.	
Zijn er leasecontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, CV-ketel etc.)	Nee
Vaste lasten 10 H.	
Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Nee

Vragenlijst

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Vaste lasten 10 I.	
Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Garanties 11	
Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper zoals dakbedekking, CV-installatie, dubbele beglazing, GIW-garantie etc.?	Nee

Even voorstellen

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaar van de woning, voor de door u getoonde interesse. Als verkopend makelaar zijn wij graag bereid u te informeren over deze woning. In deze brochure vindt u een reeks aan gegevens over de woning. Een aantal foto's en, indien beschikbaar, plattegronden completeren het geheel. Wanneer u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure bel ons gerust voor meer informatie. Ons kantoor is geopend op werkdagen van 08.30 uur tot 17.30 uur. Daarnaast komen wij graag bij u thuis om u vrijblijvend een indicatie te geven van de waarde van uw woning. Graag ontvangen wij van u een reactie naar aanleiding van de bezichtiging of het opvragen van deze brochure. De verkopers stellen uw reactie erg op prijs. Voldoet deze woning niet aan uw woonwensen, dan kan Rodenburg Makelaars u begeleiden in de zoektocht naar de juiste woning. Het is mogelijk om Rodenburg Makelaars in te schakelen als aankopend makelaar. Zowel voor een eenmalige aankoop als de totale begeleiding helpen wij u graag verder! Graag tot ziens! Rodenburg Makelaars, dynamisch tot uw dienst …

Deskundigheid

Aandacht

Passie

Service

Persoonlijke benadering

Beste promotie

Prijs/kwaliteit

Goed bereikbaar

Paslaan 20 | 7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl | 055 5 268 268