

JACOB CATSLAAN 11 APELDOORN



Aan één van de mooiste lanen in de wijk "Sprengenbos" gelegen, fraaie, uitgebouwde helft van een dubbel woonhuis uit de jaren '30, met een ruime oprit en een stenen garage.

VRAAGPRIJS € 675.000,- K.K.



OMSCHRIJVING

BEZICHTIGING AANVRAGEN? KLIK HIER >

Aan één van de mooiste lanen in de wijk "Sprengenbos" gelegen, fraaie, uitgebouwde helft van een dubbel woonhuis uit de jaren '30, met een ruime oprit en een stenen garage, zonnige besloten tuin op het zuiden. Gelegen aan de westkant van Apeldoorn, op loopafstand van de bossen en het park Berg & Bos.

Indeling: entree, hal met granitovloer, toilet, kelder, ruime uitgebouwde en lichte woonkamer met houten vloer en erker aan de voorzijde, moderne keuken voorzien van inbouwapparatuur met achterentree naar terras en veranda.

1^e Verd.: overloop, 3 slaapkamers waarvan 2 met vaste kast, 2 slaapkamers met toegang tot balkon. Moderne badkamer voorzien van inloopdouche, wastafelmeubel, design radiator en zwevend toilet.

2^e Verd.: overloop met bergruimte, dakkapel, aansluiting wasapparatuur en opstelling CV, 4^e slaapkamer voorzien van dakkapel. Open ruimte, met dakkapel en dakraam, waar eenvoudig een 5^e slaapkamer kan worden gerealiseerd.

Deze mooie, karakteristieke jaren '30 woning is in spouw gebouwd, na-geïsoleerd en is voorzien van dak- en vloerisolatie, grotendeels dubbel glas en heeft 10 zonnepanelen.

Kortom: dit sfeervolle prachtig gelegen woonhuis is zeker een bezichtiging waard!

Kenmerken

Soort:	Helft van een dubbel woonhuis
Bouwjaar:	1933
Woonoppervlakte:	152 m ²
Inhoud:	525 m ³
Perceeloppervlakte:	406 m ²
Aantal kamers:	5
Tuinligging:	Zuiden
Parkeergelegenheid:	Garage en eigen oprit
Aanvaarding:	In overleg
Vraagprijs:	€ 675.000,- k.k.



Aan deze informatiebrochure kunnen geen rechten of aanspraken worden ontleend. De huidige eigenaar van het perceel heeft een opdracht tot dienstverlening verstrekt aan Van Vliet Makelaardij O.G.. Deze informatie is niet bedoeld als aanbod. Door aanvaarding van de vermelde condities of het uitbrengen van een daarvan afwijkend aanbod worden onze opdrachtgevers en wij niet gebonden, ook niet tot het doen van een tegenaanbod. Een overeenkomst komt slechts tot stand door kennisgeving van een in alle opzichten en derhalve ook op ondergeschikte punten met een aanbod overeenkomende aanvaarding.







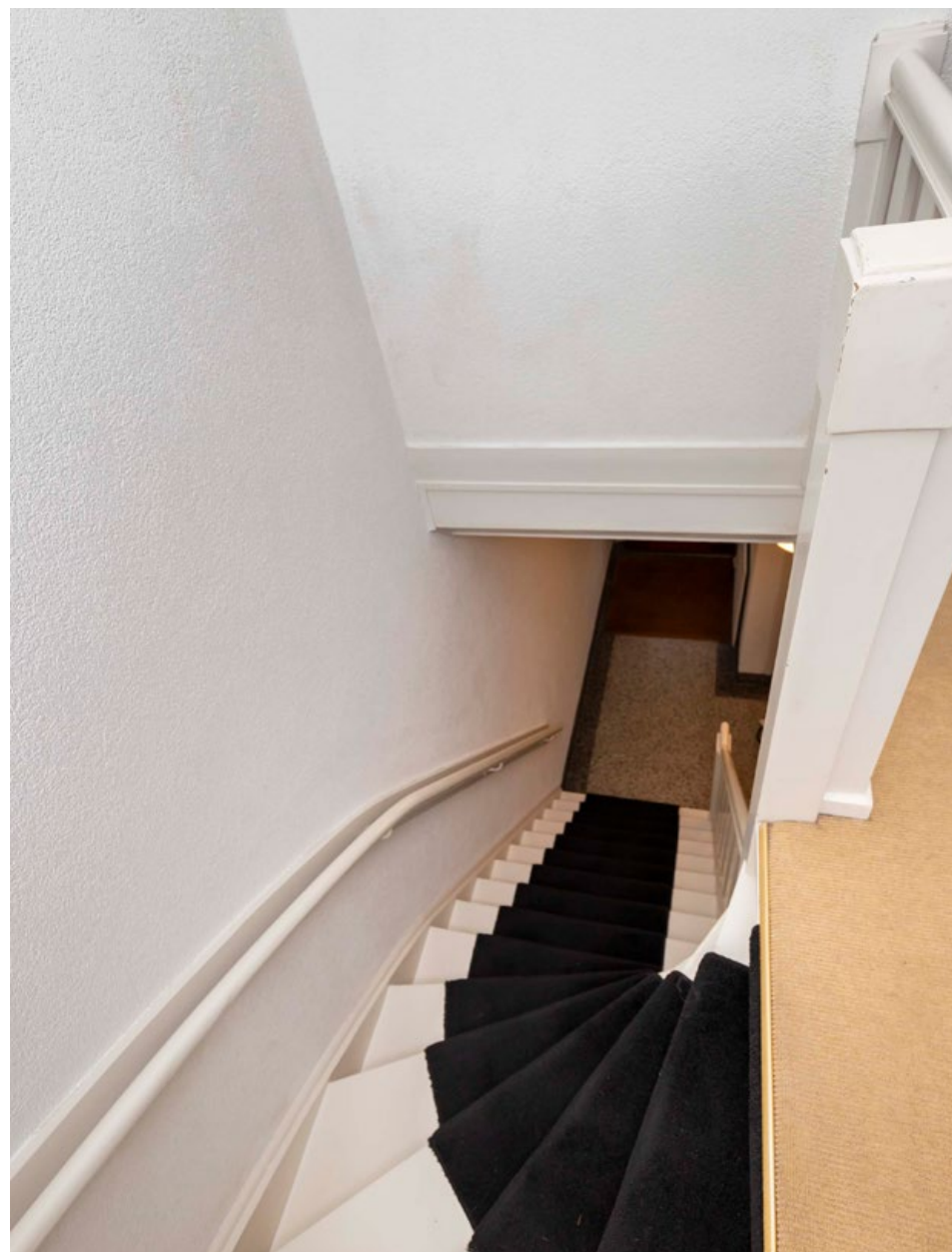












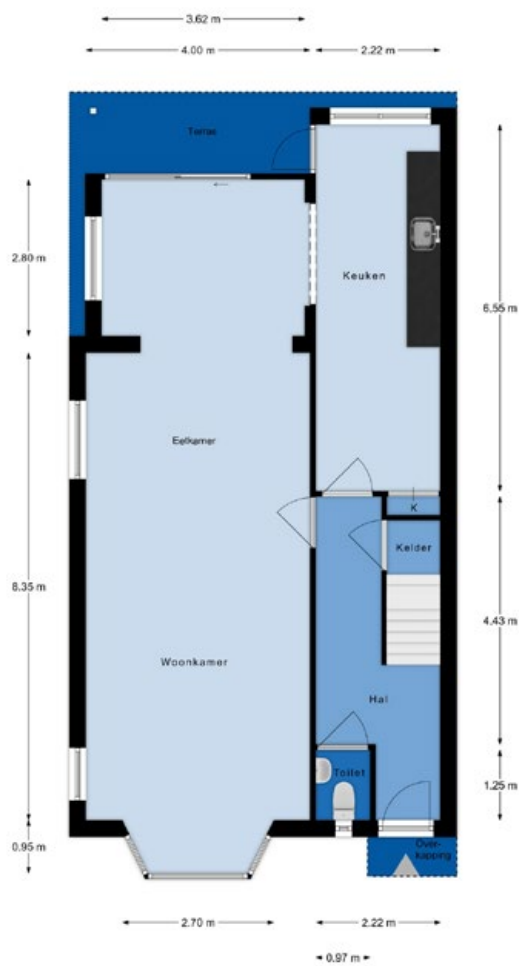






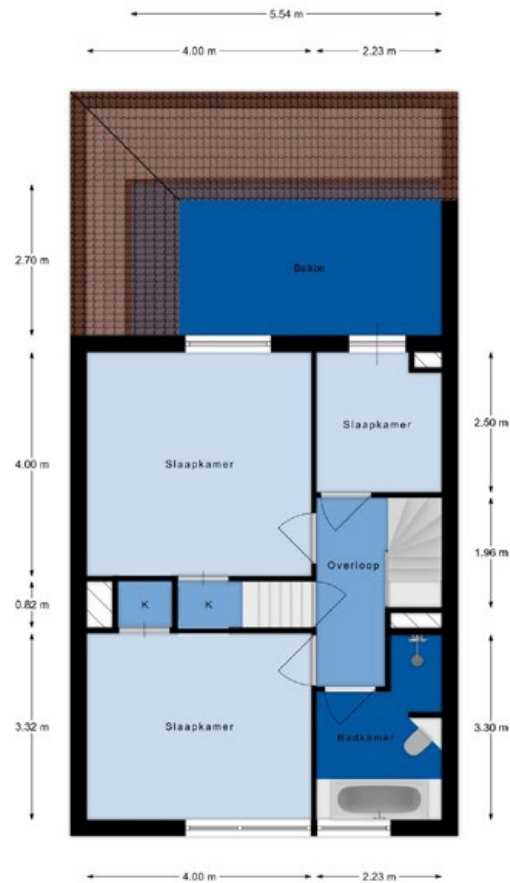
BEGANE GROND

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



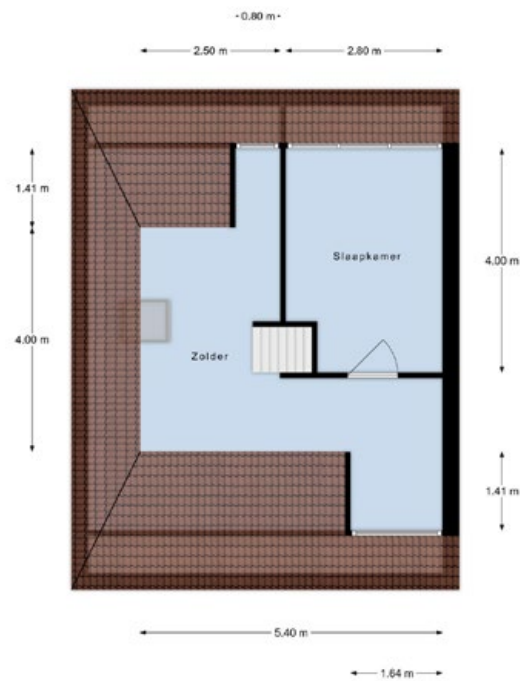
EERSTE VERDIEPING

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



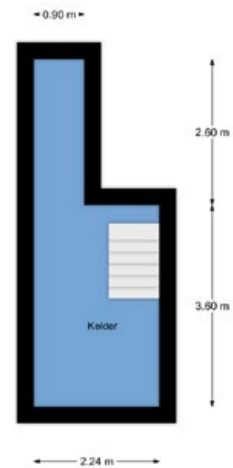
TWEEDE VERDIEPING

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



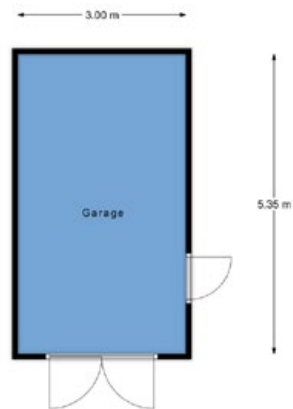
KELDER

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



GARAGE

Deze plattegronden zijn opgemaakt voor indicatieve doeleinden. Hieraan kunnen geen rechten worden ontleend.



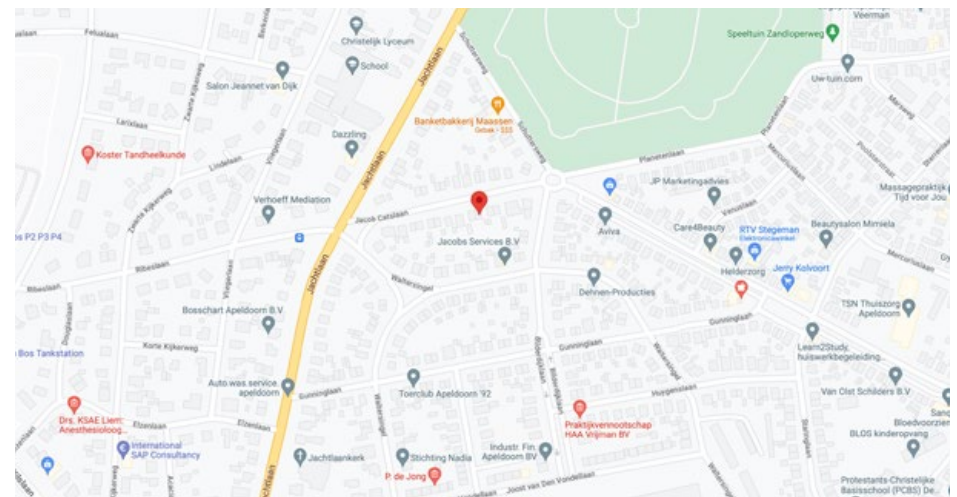


OMGEVING

BEKIJKEN OP GOOGLE MAPS? [KLIK HIER >](#)

Apeldoorn West

De wijk Apeldoorn west grenst aan natuurgebied de Veluwe en delen van de bebouwing lopen over in het bos waardoor de wijk een bosrijke uitstraling heeft. Opvallend in Apeldoorn west is het gevarieerde karakter van de verschillende buurten onderling. Deze worden gekenmerkt door een grote diversiteit aan bouwperiodes en stijlen. De ringweg zorgt voor een goede ontsluiting naar de A50 en de A1 en naar alle andere woonwijken in Apeldoorn. In Apeldoorn west bevinden zich een aantal sportaccommodaties in een prachtige bosrijke omgeving en diverse scholen voor lager- en middelbaaronderwijs. Winkelfuncties zijn op fietsafstand.



LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Kelder / Souterain				
Schappen	X			
Kluisje en diepvries		X		
Begane grond				
Veiligheidssloten	X			
Rolluiken buiten				X
Zonwering buiten				X
Luxaflex	X			
Gordijnrails	X			
Gordijnen	X			
Vitrage				X
Losse horren/rolhorren				X
Rolgordijnen/vouwgordijnen				X
Linoleum				X
Parketvloer	X			
Losse kasten		X		
Boeken- en legplanken				X
Open haard met toebehoren, te weten				X
Gaskachel				X
Houtkachel				X
Keukenblok met bovenkasten	X			
incl. verlichting	X			
Keuken (inbouw) apparatuur, te weten:				
* Afzuigkap	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
* Fornois	X			
* Elektrische oven				X
* Koelkast	X			
* Vaatwasser	X			
Inbouwverlichting/dimmers	X			
Opbouwverlichting (gang blijft achter)		X		
Close in boiler	X			
Isolatievoorzieningen, te weten				
* Voorzetramen				X
Klokthermostaat	X			
Toiletaccessoires	X			
Traploper met roede	X			
Verdiepingen				
Rolluiken buiten				X
Zonwering buiten				X
Zonwering binnen				X
Gordijnrails	X			
Gordijnen (blauwe fluwelen gordijnen gaan mee)	X			
Vitrage				X
Losse horren/rolhorren				X
Luxaflex	X			
Vloerbedekking	X			
Parket/laminaatvloer				X
Spiegelwanden				X

LIJST VAN ROERENDE ZAKEN

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Losse kasten				X
Legplanken	X			
Toiletaccessoires				X
Badkameraccessoires, m.u.v. scheerspiegel	X			
Voorzetramen				X
Schappen werkkamer	X			
Bureau met ladekast (werkkamer)	X			
Opbouwverlichting		X		
Zolder				
Gordijnrail en gordijnen	X			
Witte kast (1 stuks), hangkast (1 stuks)	X			
Schappen, bureau met kastje slaapkamer	X			
Tafel bij dakkapel	X			
Garage / Berging				
Schappen en witte kasten (2 stuks)	X			
Werkbank	X			
Extern				
Tuinaanleg/(sier-)bestrating/erfafscheiding	X			
Buitenverlichting	X			
Tuinhuisje				X
Vlaggenhouder	X			
Brievenbus	X			

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname	N.v.t.
Voordeurbel	X			
Elektrische laadpaal				X
Picknicktafel en bankje (achter in tuin)	X			
Bijzonderheden				
CV (combi) ketel	X			
Zonnepanelen (10 stuks)	X			
Close-in boiler	X			
Alarminstallatie				X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat				X
Reserve (bouw)materialen zoals bijvoorbeeld verf, dakpannen etc.	X			
Sauna met toebehoren, te weten:				X
Zaken die geen eigendom van de verkoper zijn, maar waarvan eventuele leasecontracten, huurkoopcontracten of huurcontracten zijn over te nemen (CV ketel, boiler, geiser)				
Overige opmerkingen				

VRAGENLIJST

		Ja	Nee
	Bijzonderheden		
1	Zijn er nadat u het huis in eigendom heeft gekregen nog andere eventuele aanvullende notariële akten opgesteld van het pand? Zo ja, welke:		X
2	Is dat eventueel het geval met aangrenzende percelen? (denkt u hierbij aan regelingen voor het gebruik van poort, schuur, garage, tuin, toezeggingen erfafscheidingen) Zo ja, welke:		X
3	Wijken de huidige terreinafscheidingen volgens u af van de kadastrale eigendomsgrenzen? Zo ja, welke bijzonderheden?		X
4	Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van burens of andersom? Zo ja, nader toelichten:		X
5	Zijn er noodzakelijk te vermelden bijzonderheden rond uw object bekend, zoals erfdienstbaarheden, erfpacht opstalrecht, vruchtgebruik? (bijv. Recht van overpad, 1e recht van koop verstrekt aan derden, anti-speculatiebeding, lopende geschillen, afspraken met betrekking tot gebruik van grond aan of van derden, verhuur etc.) Zo ja, welke bijzonderheden? Indien er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is het canon per jaar?		X
6	Zijn u bepaalde ontwikkelingen in uw woonomgeving bekend, welke voor een koper wetenswaardig zijn (bestemmingsplan etc.)? Zo ja, welke:		X
7	Zijn er leasecontracten voor bijvoorbeeld keuken, kozijnen, C.V.-ketel, etc?		X
8	Is de Wet Voorkeursrecht Gemeenten van toepassing op uw woning? Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht? Is er sprake van een gemeentelijk- of rijksmonument? Is er sprake van een beeldbepalend object?		X X X X
9	Is er sprake van ruilverkaveling?		X

	Ja	Nee
10 Is er sprake van onteigening?		X
11 Is het huis of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of aan anderen in gebruik gegeven?		X
Zo ja, is er een huurcontract?		
Welke gedeelte is verhuurd?		
Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming (bijv. geiser, keuken, lampen)?		
Heeft de huurder een waarborgsom gestort?		
Zo ja hoeveel?		
Hebt u nog andere afspraken met huurders gemaakt?		
Zo ja welke?		
12 Zijn er over het pand procedures gaande bij de rechter, de huurcommissie of een andere instantie (bijv. onteigening)?		X
13 Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd, die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd?		X
14 Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het pand voor een deel kunnen worden teruggevorderd?		X
15 Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?		X
16 Is er sprake van een omzetbelastingheffing?		X
17 Hoe gebruikt u het huis nu (bijv. woning, winkel, praktijk)?	Woonhuis	
18 Hoeveel betaalt u voor de laatste aanslagen?		
Onroerende zaakbelasting	€ 720,72	
Belastingjaar	2023	
19 Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?		
1900 m3 gas per jaar	€ 150,00	
400 KW per jaar (incl teruglevering)		

VRAGENLIJST

	Ja	Nee
Gevels		
20 Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Zo ja waar?		X
21 Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de buitengevels aanwezig? Zo ja, waar?		X
22 Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, zijn de gevels nageïsoleerd? Eventuele toelichting (wanneer en hoe):	X	X
	Spouwmuurisolatie ca. 20 jaar geleden isolatiekorrels	
Daken		
23 Indien er sprake is van platte daken (dus ook uitbouwen, garage, bergingen, dakkapellen, erkers etc.) hoe oud is het dak?	Balkon (onbekend) / Erker (ca. 20 jaar)	
24 Hoe oud zijn de overige daken	Bouwjaar	
25 Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen, c.q. laten repareren? Zo ja, welk deel en wanneer?		X
26 Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan dakconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? Zo ja, waar?		X
27 Heeft u last van lekkages aan de daken (gehad)?		X
28 Heeft u lekkage aan de dakgoten? Zijn de regenafwaterafvoeren in orde? Opmerking:	X	X
	Ca. 10 jaar geleden nieuwe zinken dakgoten geplaatst	
29 Is er sprake van dakisolatie? Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Zo nee, is het dak nageïsoleerd?	X	X

	Ja	Nee
Zo ja, wanneer / hoe?	Glaswol nageïsoleerd ca 25 jaar gelden. Uitbouw plafondisolatie van binnenuit aangebracht.	
Kozijnen, ramen en deuren		
30 Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Jaarlijks controle en waar nodig bijgewerkt	
31 Functioneren alle scharnieren en sloten?	X	
32 Zijn alle sleutels aanwezig?	X	
33 Is er sprake van dubbelglas?	X	
Zo ja, is het gedeeltelijk dubbelglas?	X	
Zo ja, waar?	Grotendeels dubbele beglazing	
34 Is er bij isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?		X
Zo ja, waar?		
Vloeren, plafond en wanden		
35 Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag, of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?		X
Zo ja, waar?		
36 Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?		X
Zo ja waar?		
37 Vloer		
Begane grond	Hout / Steen	
1 ^e Verdieping	Hout	
2 ^e Verdieping	Hout	
38 Controle via vloerluis op eventuele betonschade of roestvorming?	Niet gecontroleerd	
39 Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen, bijv. loszittend tegelwerk, holklinkende of loszittend stucwerk, etc.?		X
Zo ja, waar?	Bij keuken t.p.v. uitbouw zettingscheurtje	

VRAGENLIJST

	Ja	Nee
40 Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?		X
41 Is er sprake van vloerisolatie?	X	
Zo ja, waar:	Begane grondvloer ca. 65 m ² geïsoleerd met Purisolatie	
Kelder, kruipruimte en fundering		
42 Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?		X
43 Is de kruipruimte toegankelijk?	X	
Zo ja, waar:	Kelder	
44 Is de kruipruimte droog?	X	
45 Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?		X
46 Is er sprake van wateroverlast geweest?		X
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder?		
Installaties		
47 Hoe wordt de woning verwarmd?	CV-Combiketel	
Hoe oud is deze installatie?	2017	
Wanneer is deze voor het laatst onderhouden?	Jaarlijks	
48 Is meer dan 1 keer per jaar bijvullen van de C.V.-installatie noodzakelijk?		X
Zo ja, hoe vaak?		
49 Zijn er radiatoren die niet warm worden?		X
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?		X
Toelichting:	1 radiatorknop gang is defect staat open maar kan niet meer dichtgedraaid worden	
50 Hoe is de warmwatervoorziening geregeld?	CV-Combi (Eigendom) / Close-in boiler	

		Ja	Nee
51	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? Wanneer zijn deze voor het laatst geveegd?	N.v.t.	
52	Is de elektrische installatie vernieuwd? Zo ja, wanneer?	X Ca. 30 jaar geleden	
53	Is er glasvezel aanwezig?	X	
54	Blijft er in de woning met linnen- of jute geïsoleerde bedrading achter?		X
55	Zijn u gebreken bekend aan de technische installatie? Zo ja welke? Mechanische ventilatie, niet goed werkende apparatuur (keukenapparatuur), deurbel, deurtelefoon/ intercom, zonnescherm etc.		X
	Sanitair en riolering		
56	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?		X
57	Lopen de afvoeren goed door van wastafels, douche, bad, toiletten en gootstenen? Opmerking:	X	
58	Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?		X
59	Zijn alle afvoeren aangesloten op het hoofdriool?	X	
60	Is er een septic tank/beerput aanwezig?		X
	Diverse		
61	Wat is het bouwjaar van de woning?	1933	
62	Zijn er asbest houdende materialen in de woning aanwezig? Zo ja, waar? (Deze mochten gebruikt worden tot 1994). Gezien het bouwjaar kunnen er asbesthoudende materialen aanwezig zijn.		X
63	Is er sprake van loden leidingen in uw woning?		X

VRAGENLIJST

	Ja	Nee
64 Is de grond voorzover bekend verontreinigd? Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Zo ja, heeft de gemeente of de provincie u een onderzoeksaneringsbevel opgelegd?		X
65 Is er voorzover bekend, een olietank aanwezig? Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Is er een Kiwa certificaat?		X
66 Blijft er in het pand asbesthoudend zeil achter, al of niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1994?		X
67 Is er sprake van overlast door ongedierte in en om de woning (muizen, kakkerlakken, etc.)?		X
68 Is het pand aangetast door houtworm, boktor of andere ongedierte/zwam? Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?		X
69 Is er voor zover bekend sprake van chlorideschade (betonrot)? Zo ja, waar? (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 – bijvoorbeeld balkons – kunnen aangetast zijn).		X
70 Is er sprake van geluidsoverlast?		X
71 Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/aankouwingen en door welk bedrijf heeft de uitvoering plaatsgevonden? (evt. door zelfwerkzaamheid?)	X Uitbouw achterzijde (onbekend door wie)	
72 Zijn er verbouwingen of uitbereidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? (voorheen bouwvergunning)		X
73 Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning per jaar? Voor meer info zie www.apeldoorn.nl	X	
74 Zijn er variabele bijdragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?		X

	Ja	Nee
Garanties en energieprestatiecertificaat		
75 Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper, zoals van dakbedekking, C.V. -installaties, GIW-garantie, etc.? Zo ja, welke:		X
76 Zijn er onderhoudscontracten en/of garantieregelingen bekend van goederen die mee mogen worden verkocht?		X
77 Is er een ENERGIELABEL aanwezig? Zo ja, onder welke Energieklasse valt deze?	X (C)	
78 Hoe is de gezinssamenstelling buren		
Links:	2 volwassenen (ca. 50+)	
Rechts:	1 volwassene (ca. 65+)	

Voor de koper

Gezien het bouwjaar van de woning kan het zijn dat de woning niet aan de technische en energiezuinige eisen, zoals deze heden ten dage aan nieuwbouw woningen worden gesteld. (Conformiteits). Indien het een oud, verwaarloosd of te verbouwen pand betreft staat de verkoper of makelaar niet in voor gebreken. Koper verklaart in dat geval op de hoogte te zijn van de slechte bouwkundige staat van het gekochte. Wij adviseren belangstellende(n) altijd zelf een terzake-kundige adviseur en/of makelaar te raadplegen bij het kopen van een woning. Informatie over het gebruik van het gekochte en het ter plaatse geldende bestemmingsplan dient de koper zelf na te vragen bij de Gemeente, afd. Bouwzaken.

DANK U!

Namens de verkoper danken wij u hartelijk voor de belangstelling die u heeft getoond voor zijn/haar woning.

De gegevens zoals verstrekt, zijn met grote zorg en zorgvuldigheid samengesteld. Toch is het mogelijk dat de verstrekte informatie enigszins afwijkt van de werkelijkheid. Ondanks deze zorgvuldigheid vragen wij u dan ook bepaalde zaken zelf te onderzoeken of te laten onderzoeken door uw eigen adviseur.

Uw reactie

Omdat het ook voor de verkoper een spannende tijd is, vragen wij u om binnen 3 dagen na de bezichtigingdatum uw reactie, al dan niet positief, aan ons kantoor te laten weten.

[DIRECT REAGEREN? KLIK HIER >](#)

U wilt verder zoeken?

Mocht deze woning niet zijn wat u zoekt, dan kunnen wij u als NVM makelaar van dienst zijn met het zoeken naar een andere woning. Middels het NVM uitwisselingssysteem kunnen wij voor u het actuele aanbod selecteren en uw begeleiden met de aankoop. Omdat wij altijd vertrouwen op een goede uitkomst werken wij bij aankoop op basis van No Cure - No Pay. U betaalt bij ons geen starttarief. Belt u ons voor de voorwaarden.

[AANKOOPMAKELAAR NODIG? KLIK HIER >](#)

100% TOT UW DIENST

Over Van Vliet Makelaardij O.G.

Van Vliet Makelaardij O.G. is een NVM makelaarskantoor in Apeldoorn. Wanneer u op zoek bent naar een huis in Apeldoorn en omgeving, helpen wij u met het vinden van uw ideale woning. We hebben een uitgebreid woningaanbod met voornamelijk bestaande huizen. Uiteraard kunt u ook bij ons terecht wanneer u uw woning in Apeldoorn juist wilt verkopen.

Ons kantoor volgt de filosofie dat er altijd ten minste twee makelaars goed op de hoogte moeten zijn van de te verkopen woning. Daarnaast nemen we voor elke bezichtiging minimaal een uur de tijd, zodat de potentiële koper de juiste informatie krijgt.

Meer weten? Neem telefonisch contact met ons op via (055) 3550 450 of stuur een e-mail naar info@vanvlietmakelaardij.nl.

Van Vliet Makelaardij O.G.

Ribeslaan1 (Hoek Jachtlaan)

7313 GT Apeldoorn

Telefoon (055) 3 550 450

Fax (055) 3 550 250

E-mail info@vanvlietmakelaardij.nl



Verkoopmakelaar

Onze verkoopmakelaars helpen u bij de verkoop van uw woning en geven uitgebreid aandacht aan de presentatie van uw huis. Zo bieden we goede informatie, duidelijke en ingekleurde plattegronden, veel foto's en een sterke aanbiedingstekst.

[UW WONING VERKOPEN? KLIK HIER >](#)

Aankoopmakelaar

Zoekt u een woning in Apeldoorn? Onze ervaren NVM-makelaars zijn uitstekend op de hoogte van de Apeldoornse huizenmarkt. We behartigen uw belangen in de meest uitgebreide zin en vinden zo uw ideale woning voor de beste prijs.

[EEN WONING KOPEN? KLIK HIER >](#)

Woning laten taxeren

Bij de taxatie van een woning zijn ervaring en vakkennis van groot belang. De taxateurs van Van Vliet Makelaardij O.G. beschikken hierover en bieden u scherpe tarieven, een erkend taxatierapport en een snelle en klantgerichte service.

[MEER OVER TAXATIE? KLIK HIER >](#)



MEER INFORMATIE OP
VANVLIETMAKELAARDIJ.NL