



Apeldoorn, Kanaal Noord 120







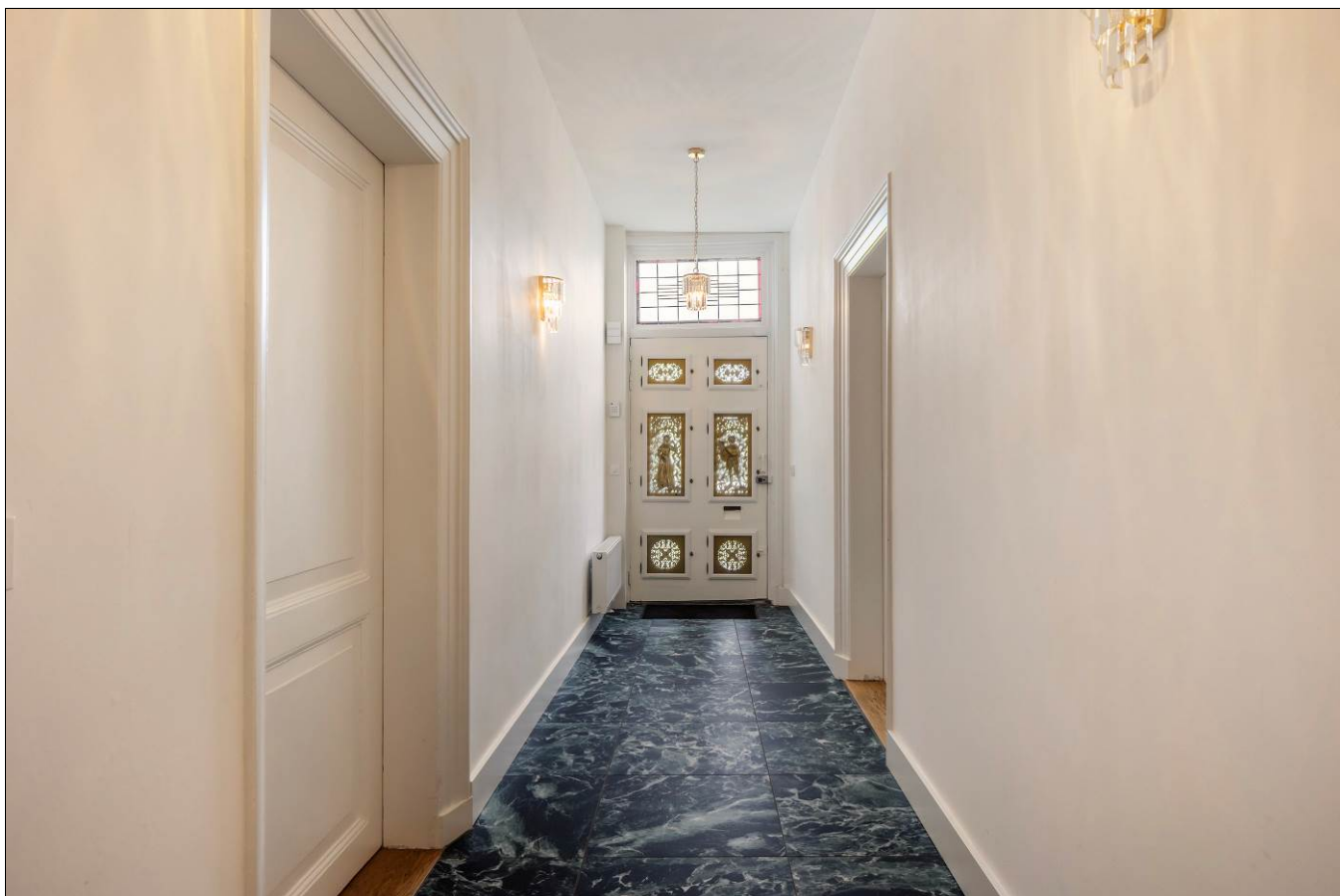




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

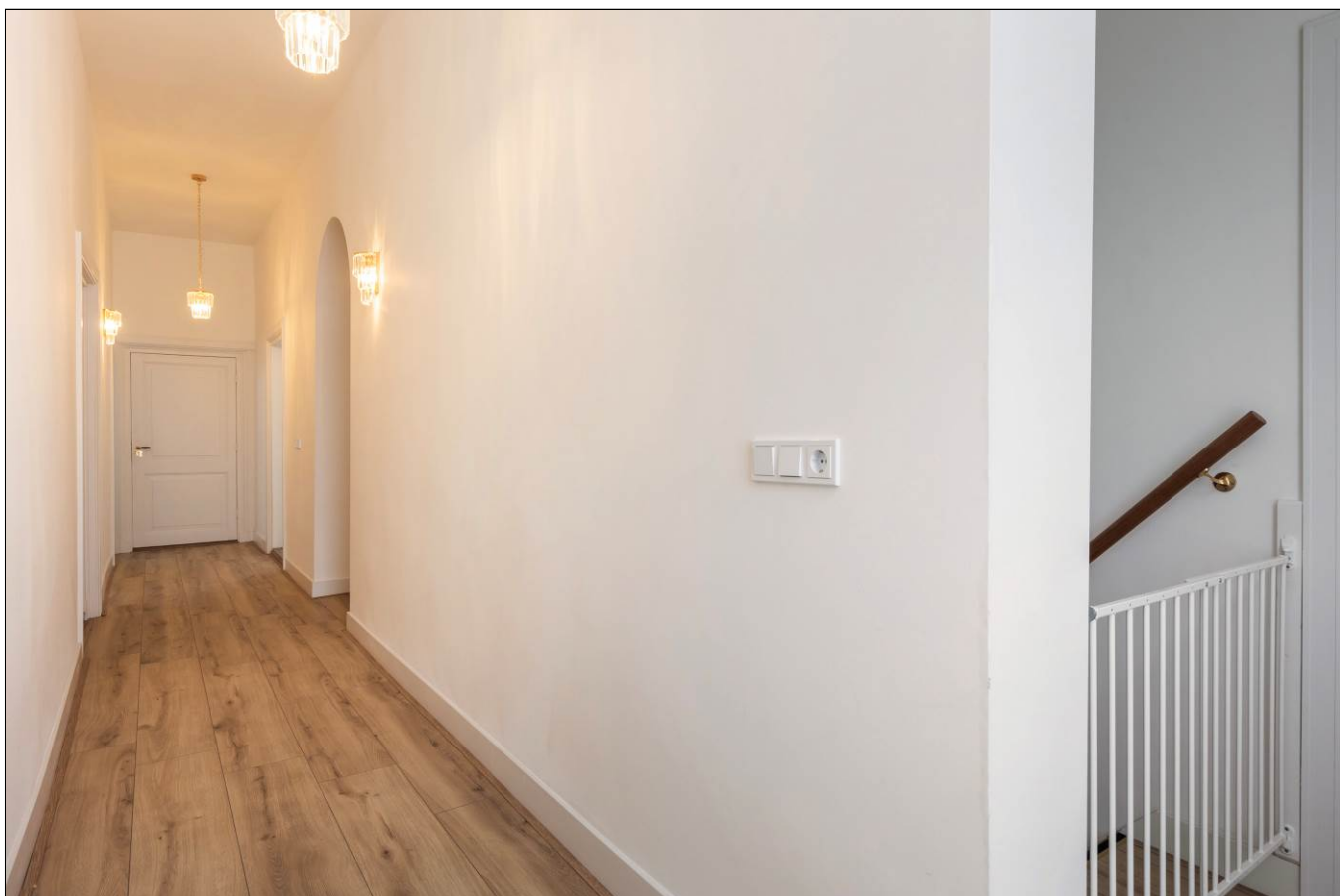
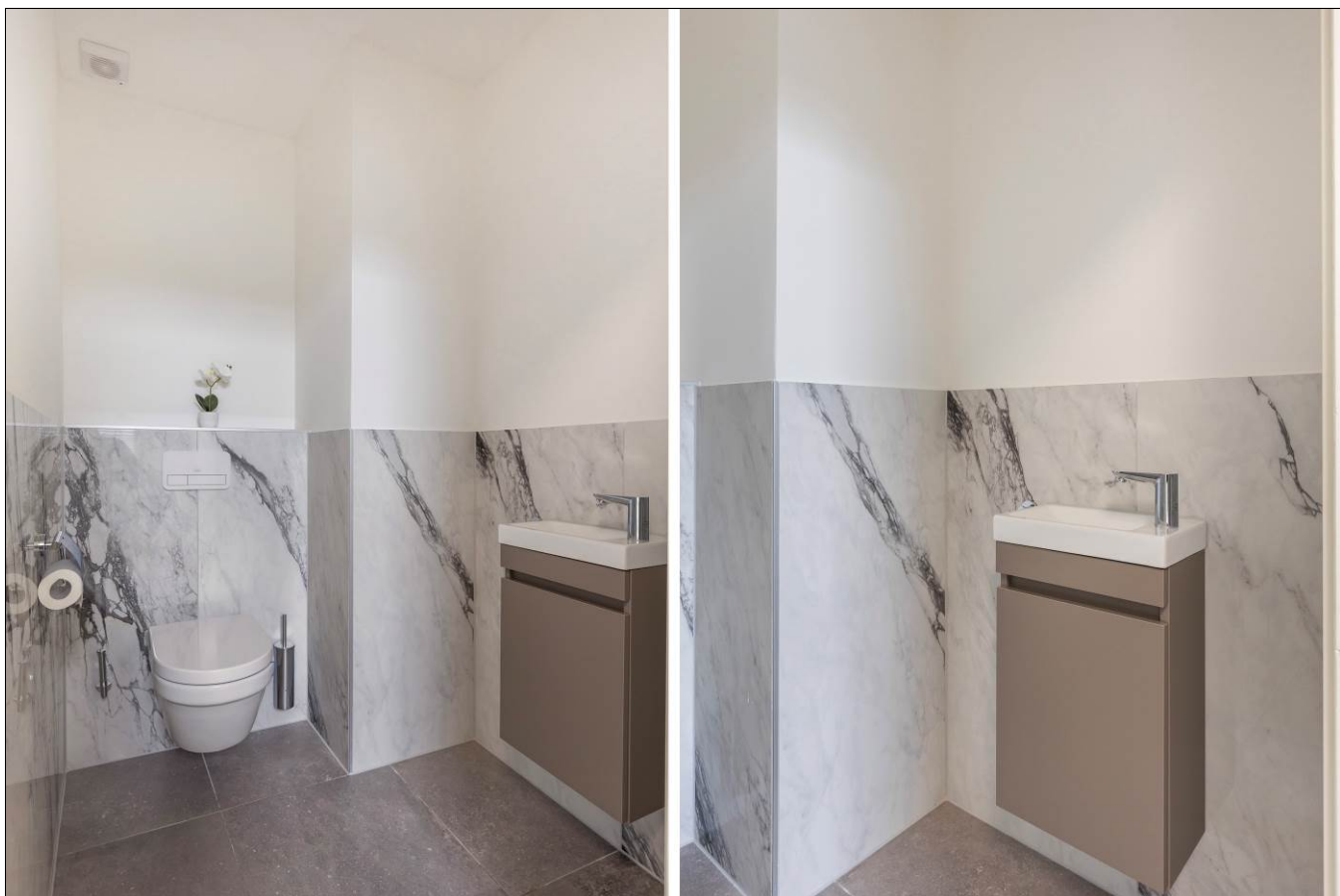










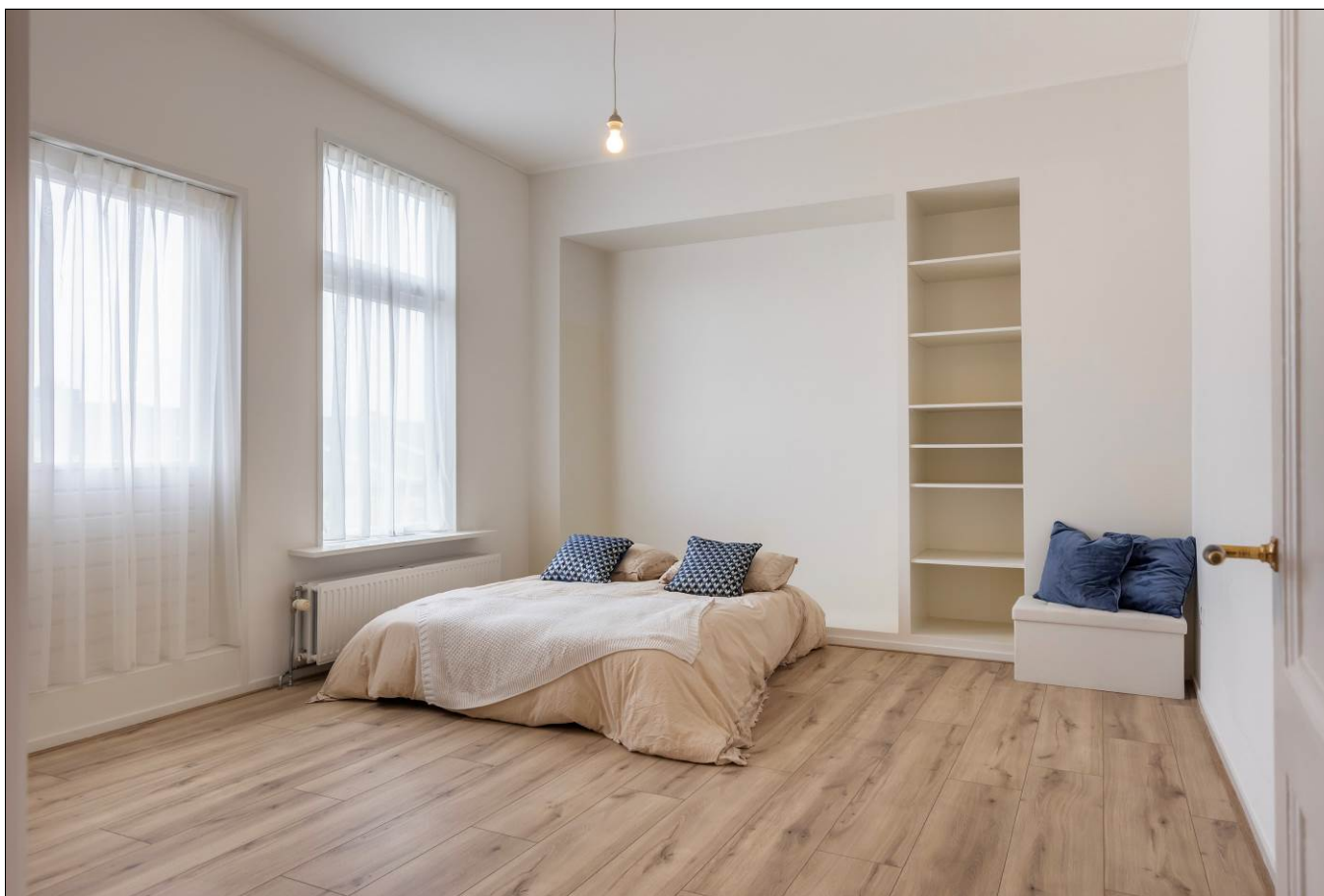
























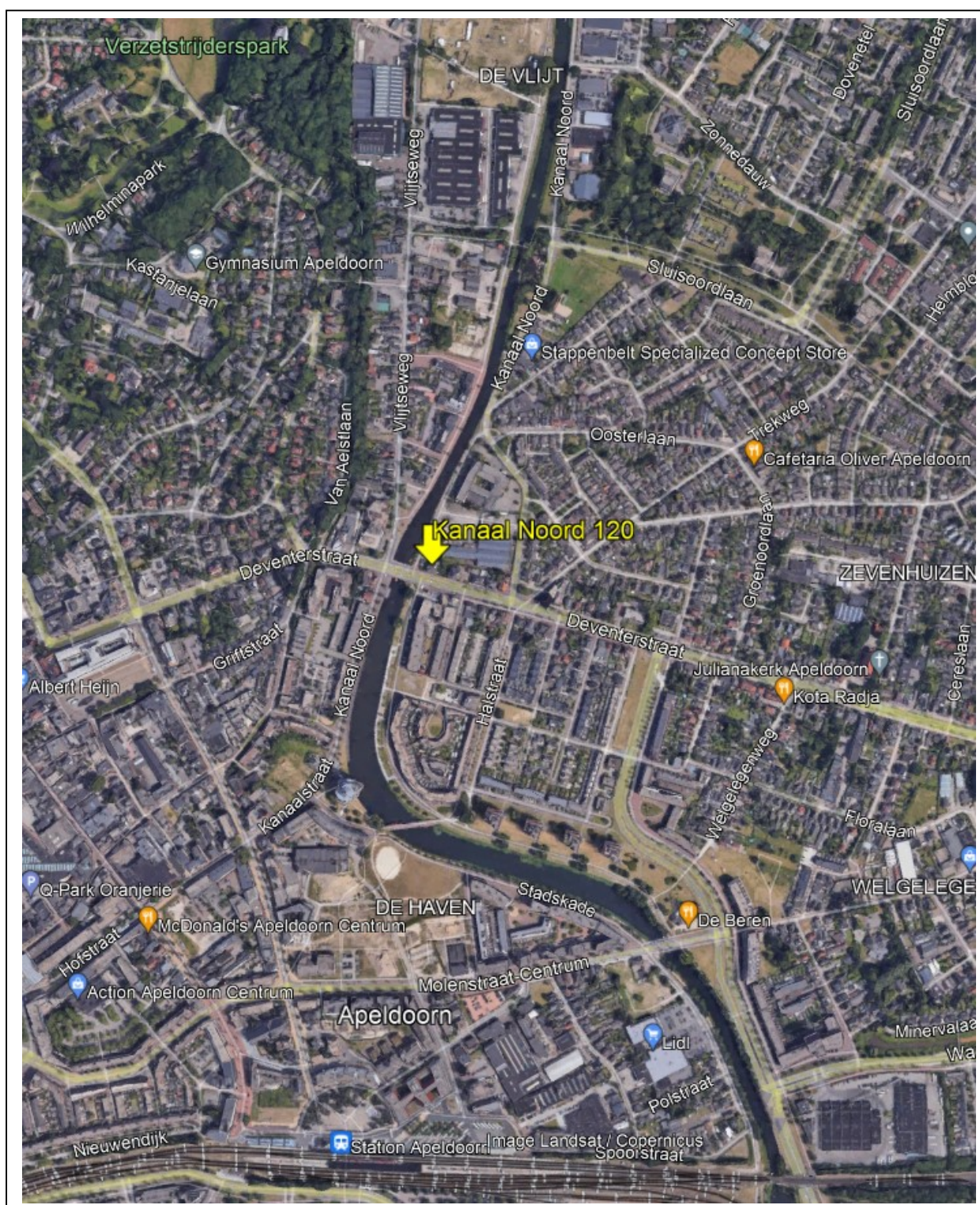








Satellietopname



Kanaal Noord 120

Villa “De Moriaanzicht”

Prachtig gerenoveerde karakteristieke villa gelegen aan het Apeldoorns Kanaal, op loopafstand van het stadscentrum met zonnige besloten tuin, oprit met carport en ruim parkeerterrein met twee laadpunten.

De villa beschikt over maar liefst 9 kamers en is zeer geschikt voor praktijk aan huis.

Historie

Deze prachtige klassieke villa is in de 2e helft van de 19e eeuw gebouwd als laatste kavel in de wijk Zevenhuizen. Het huis was destijds in bezit van Albert Rouwenhorst. Een onderbaas bij Rijkswaterstaat die ook handel dreef in bouwmaterialen. Hij verkocht de villa in 1879 aan Rein Bakker, de directeur van de gasfabriek. Daarna heeft het object verschillende gebruiksfuncties gehad waaronder jarenlang als woonhuis met dierenartspraktijk.

Indeling

Begane grond: entree met klassieke voordeur, hal voorzien van natuurstenen vloer. Zeer ruime woonkamer(ca. 37m²) met serre, hoge plafonds(ca. 3 meter) en veel lichtinval. De woonkamer is voorzien van een eiken vloer en een sfeervolle gashaard en doorloop naar de luxe woonkeuken voorzien van diverse A-merk inbouwapparatuur.

Ruime 2^e woon-/werkkamer, luxe toilet met fonteintje, garderobekast, 3^e ruime kamer (ca. 20m²) met buitendeur. Vaste trap naar de ruime provisiekelder (ca. 27m²) met cv-opstelling (Intergas met boiler uit 2022).

Vanuit de hal is er toegang tot de voormalige praktijk-/kantoorruimte met eigen entree, hal, tweede luxe toilet met fonteintje en berging.

1e verdieping

Overloop. 5 ruime modern afgewerkte slaapkamers met hoge plafonds(ca. 3 meter) waarvan 2 slaapkamers toegang hebben tot het dakterras.

Zeer luxe fraai betegelde badkamer voorzien van vloerverwarming, whirlpool, inloopdouche en wastafelmeubel met dubbele kranen. Separaat toilet met fonteintje en een aparte wasruimte.

2e verdieping

Zeer ruime geïsoleerde(dak en vloer) zolderruimte. Hier zijn met gemak meerdere kamers te realiseren.

Gebruiksoppervlakte wonen: 398m². Perceeloppervlakte: 515m².

Bouwjaar: 1872. Beeldbepalend object. Energielabel: C. Afgelopen jaren is de villa gerenoveerd en geïsoleerd. Al het leidingwerk en elektra is vervangen, nieuw verwarmingssysteem, volledig gestucte wanden en plafonds en voorzien van, vloer-, wand-, dak- en glisolatie.

De tuin is gesitueerd op het westen en ligt aan het Apeldoorns Kanaal en door de haag om de tuin is er veel privacy. Aan de villa is een carport gebouwd van 3 bij 9,50 meter en er is parkeerplek voor meerdere auto's met twee oplaadpunten.

Een unieke kans om een deze prachtige villa te kopen!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 1.395.000,- 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

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

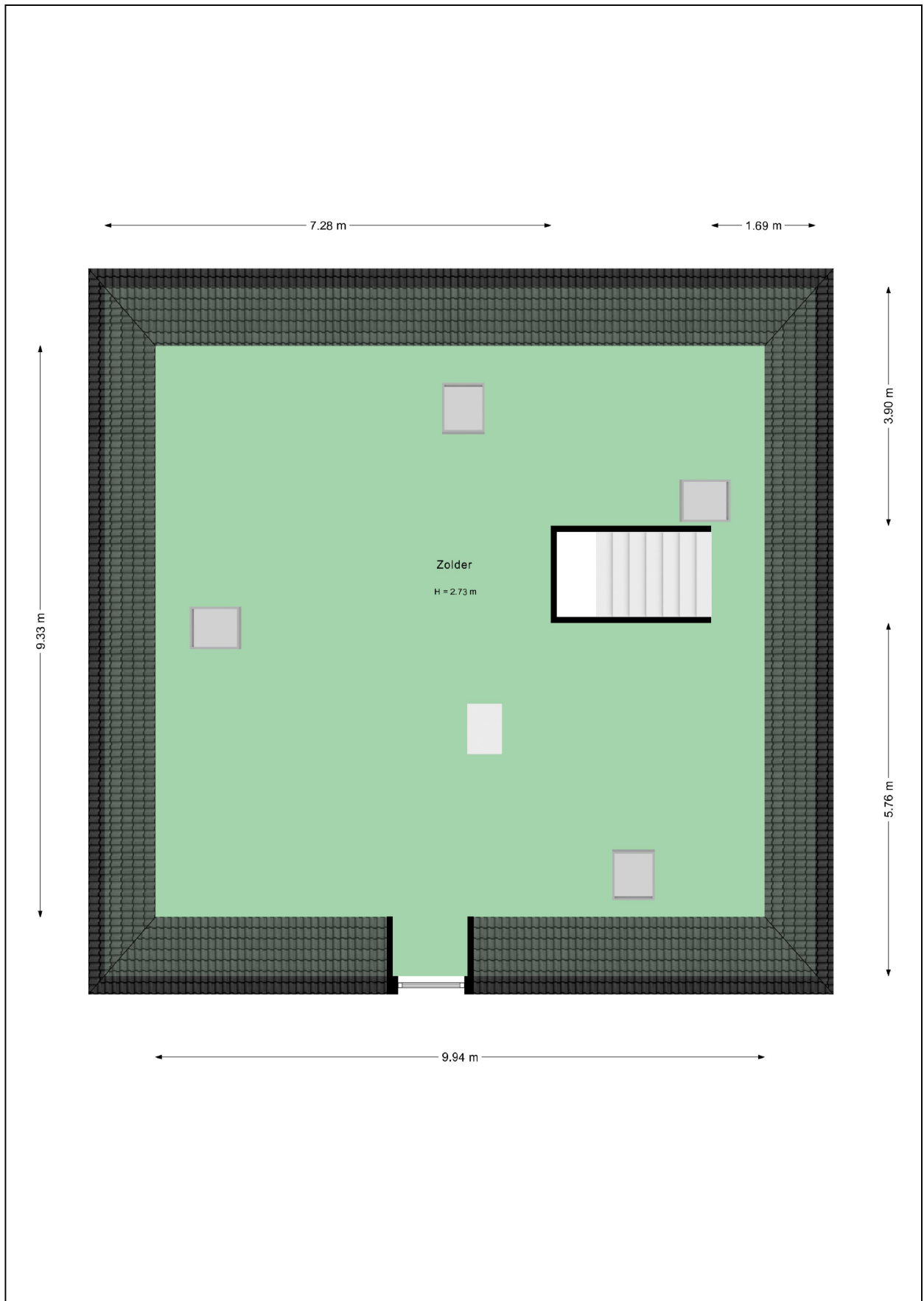
Plattegrond begane grond



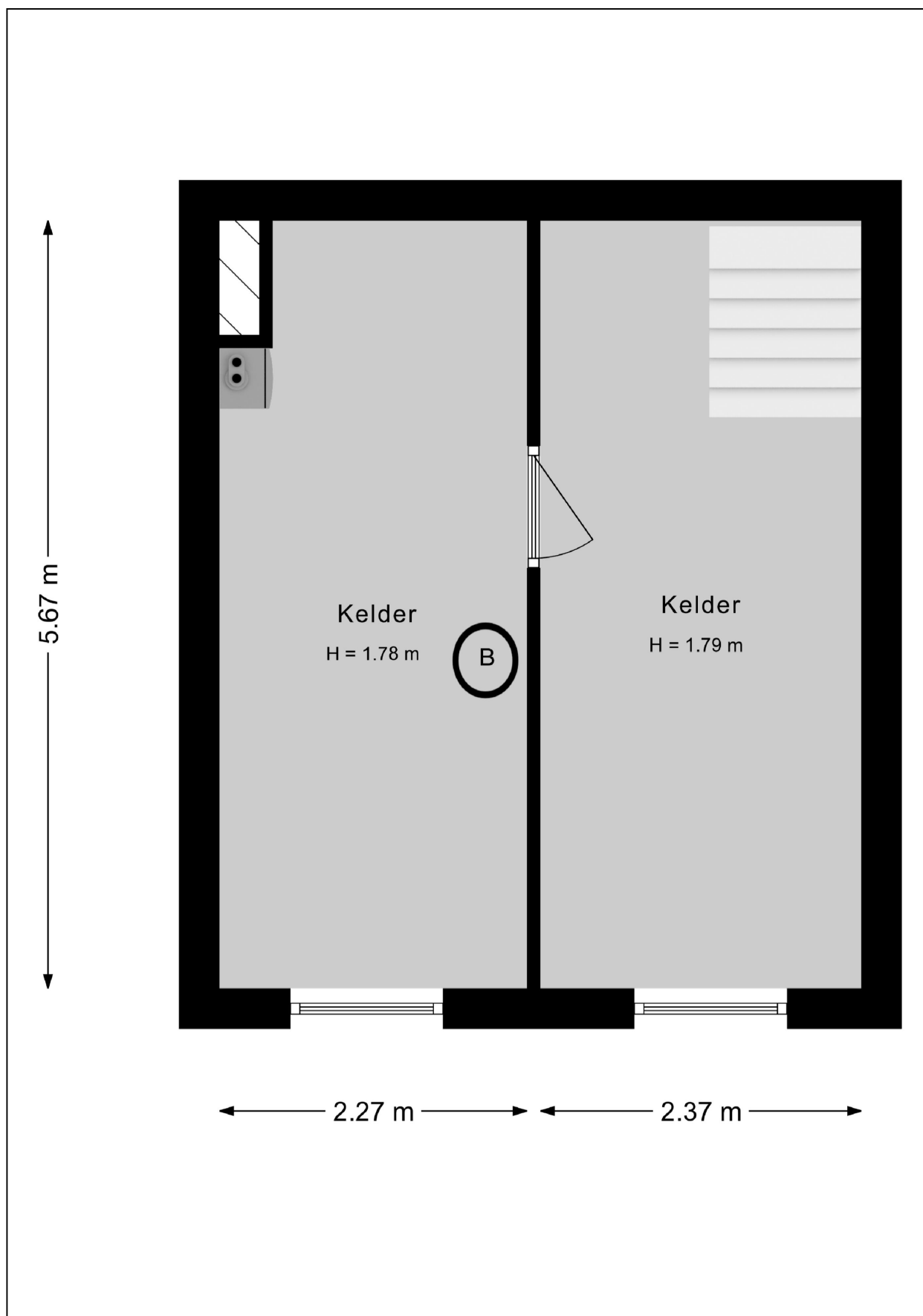
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



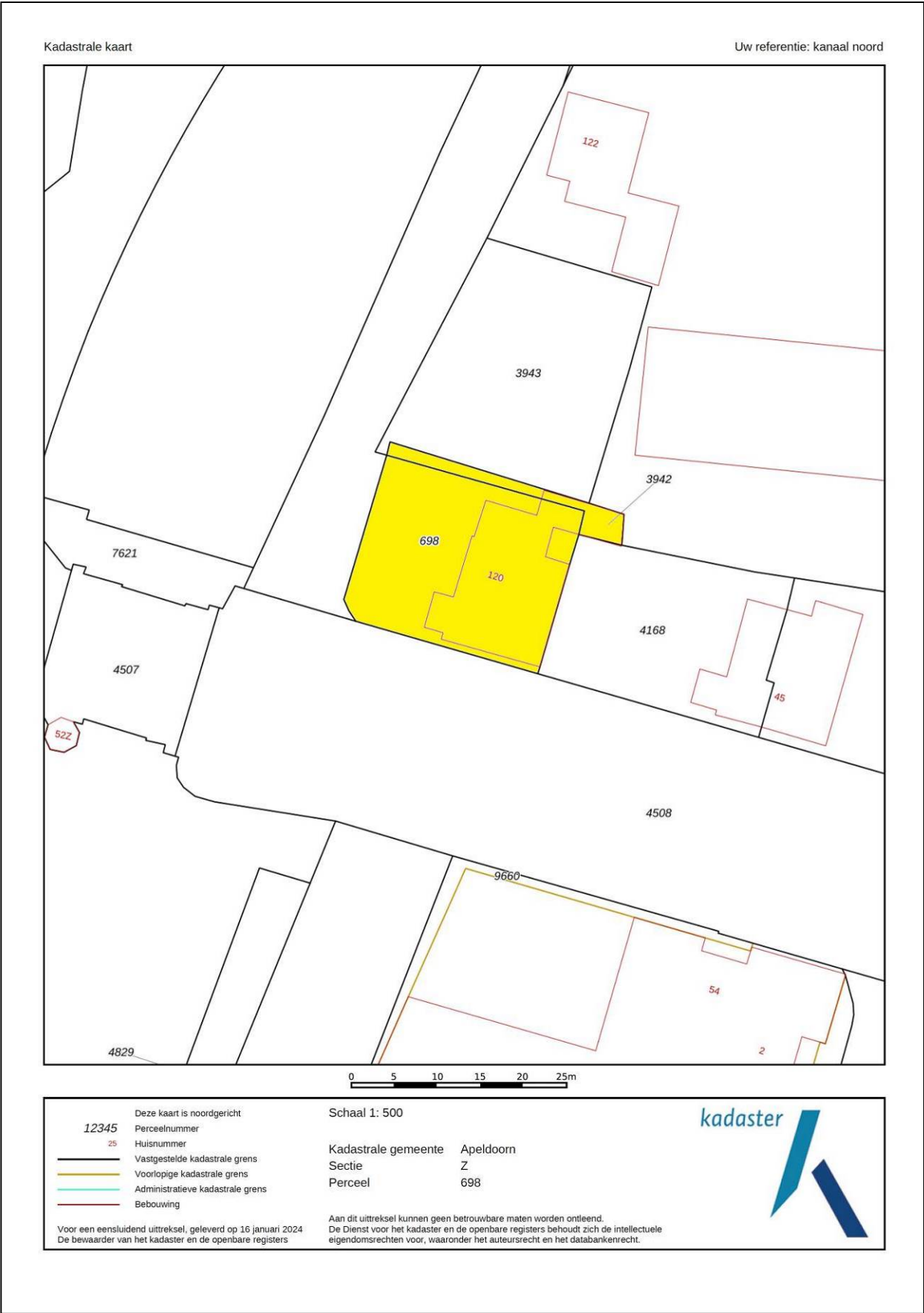
Plattegrond kelder



This architectural floor plan shows a house with a total width of 17.00 m and a total depth of 22.10 m. The layout includes a carport (Carport) with a red car, a garage (Garage), a kitchen (Keuken), a living room (Woonkamer), a bedroom (Kamer), a bathroom (WC), a hallway (Hal), a staircase (Oprijt), and a garden (Tuint). The plan is color-coded: red for the carport, green for the kitchen, yellow for the living room, blue for the bedroom, and orange for the bathroom. Dimensions are provided for various rooms and sections, such as 4.10 m, 9.10 m, 4.17 m, 4.08 m, 3.63 m, 4.00 m, 5.71 m, 8.15 m, 13.71 m, 22.10 m, 19.10 m, 4.31 m, 12.68 m, 4.09 m, 4.68 m, 3.98 m, 1.11 m, 2.60 m, 16.10 m, 9.14 m, 2.06 m, 3.98 m, 4.78 m, 6.72 m, and 17.00 m. The plan also shows a carport (Carport) with a red car, a garage (Garage), a kitchen (Keuken), a living room (Woonkamer), a bedroom (Kamer), a bathroom (WC), a hallway (Hal), a staircase (Oprijt), and a garden (Tuint).

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

Kadastrale kaart



Energie­label



Lijst van Zaken

Betreffende:	Kanaal Noord 120, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- vitrages			X
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- parketvloer	X		
- traploper	X		
- laminaat	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachel	X		
Radiatoren	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Wijnkoelkast (Miele)	X		
- Combi oven/magnetron (Siemens)	X		
- Vaatwasser (Siemens)	X		
- Koelkast (Siemens)	X		
- Vriezer (Siemens)	X		
- Quooker kraan incl. boiler	X		
<i>Sanitair/sauna</i>			
Toiletaccessoires:			
- Toilethouder	X		
- Toiletborstelhouder	X		
- Handdoekhaakje	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel		X	
Alarminstallatie		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Waterslot wasautomaat		X	
Oplaadpunt elektrische auto (2x)	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Bebouwing</i>			
Buitenberging	X		
Kasten/werkbank in berging	X		
Carport	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- wimpel	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 mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, 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 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? **nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **nee**
- i. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **nee**
Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **nee**
Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een karakteristiek object? **ja**
- j. Is er sprake (geweest) 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 de woning een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **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 de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- r. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? **woning**
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
Zo ja, waar? **overgang erker naar woonkamer aan straatzijde, is inmiddels verholpen**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **ja**
Zo ja, waar? **te zien aan de buitenkant**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
in 2021/2022 spouwmuurisolatie d.m.v. Knauf supafil CW 60mm
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? **kleine hal + bijkeuken**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **ja**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? **stoom in 2011**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **1988-1990 praktijk en erker, 2017 carport**
Overige daken: **1988-1990**
- 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?
Platte daken: **nee**
Overige daken: **nee**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
in 2021/2022 met BASF Elastospray LWP
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **ja, behalve erker + aanbouw**
Overige daken: **ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **nee**
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **nee**

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? **hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
binnenzijde 2021/2022, buitenzijde doorlopend, erker 2024
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Multiwerk**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **ja**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **ja**
- e. Is er sprake van isolerende beglazing? **ja**
Zo ja, welk type glas? **HR++**
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **wachtkamer, voordeur en toilet boven**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**
Zo ja, waar? **plafond slaapkamer rechts, wc boven, is inmiddels verholpen**
- 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? **nee**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **nee**
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **ja**
Zo ja, waar? **lokaal niveauverschil 1^e verdieping + zolder, waardoor gekraak**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
In 2021/2022 Knauf supafil
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte? **geïsoleerd met Isoplus parels 300mm**
Is de kruipruimte droog? **ja**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **nee**
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **nee**

7. Installaties

a.	Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? Is/zijn de installatie(s) eigendom? Merk van de installatie(s): Installatiedatum van de installatie(s): Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? Zo ja, door wie?	Cv-installatie ja Intergas Kombi Kompakt HRE 36/48 A 2021/2022 2024 ja Multiwerk
b.	Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?	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.	Heeft u vloerverwarming in de woning? Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	ja elektrisch badkamer
g.	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	nee
h.	Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	nee nee
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2018
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	2024 ja
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	ja, alles in 2021/2022 nee
l.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Zo ja, blijft deze achter?	ja, 2 oplaadpunten ja
m.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? Hoe oud is dit systeem ongeveer?	ja, voor 2 toiletten beneden + garderobekast ja 2022
n.	Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	nee
o.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	ja ca. 2 jaar

8. Sanitair en riolering

- | | |
|--|--------------------------|
| a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | nee |
| b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? | ca. 2 jaar |
| c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? | ja |
| d. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? | ja |
| e. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? | nee |
| f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? | nee |
| g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? | 2021/2022 |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Functioneert alle inbouwapparatuur? | 2021/2022
ja |
| i. Heeft u een kokend water kraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)?
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | ja
ja, ca. 2 jaar oud |

9. Diversen

- | | |
|--|--|
| a. Wat is het bouwjaar van de woning? | 1872 |
| b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) 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 er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (<i>Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen</i>) | nee |
| f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? | ja, puin in oude beerput onder carport |
| g. Heeft u elders lekkages gehad (<i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i>)? | nee |
| h. Is de grond verontreinigd? | nee |
| i. Is er een olietank aanwezig?
Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?
Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?
Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? | ja
ja
niet bekend
n.v.t. |
| j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? | nee |
| k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | nee |
| l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? | nee |

- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgeoerd?
in 2021/2022 is de woning zeer uitgebreid gemoderniseerd door Multiwerk
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgeoerd zonder omgevingsvergunning? **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
 Zo ja, welke label? **label A**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 850,74**
 Belastingjaar: **2024**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 839.000,-**
 Peildatum: **1-1-2023**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 440,79**
 Belastingjaar: **2024**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 645,19**
 Belastingjaar: **2024**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra: **€ 784,90**
 Water: **€ 22,-**
 Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	: 3.918
Elektriciteit hoog	kWh	: 11.984
Elektriciteit laag	kWh	: 7.990
Elektriciteit totaal	kWh	: 19.974 (Let op: 2 elektrische auto's)
Water	m3	: 128

 Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal : **3 bewoners**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*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? **nee**

11. Garanties

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