



Apeldoorn, Oosterlaan 46

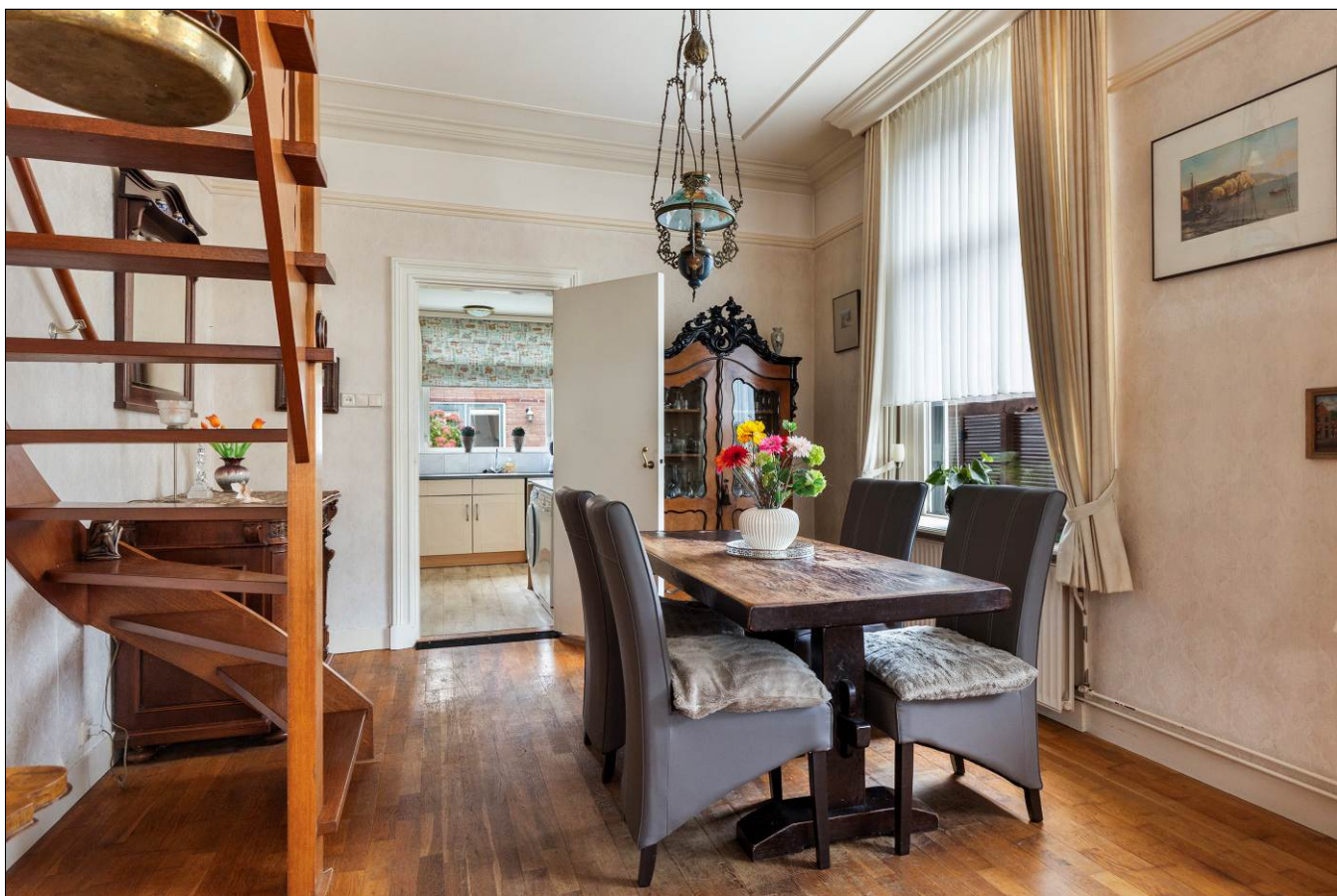
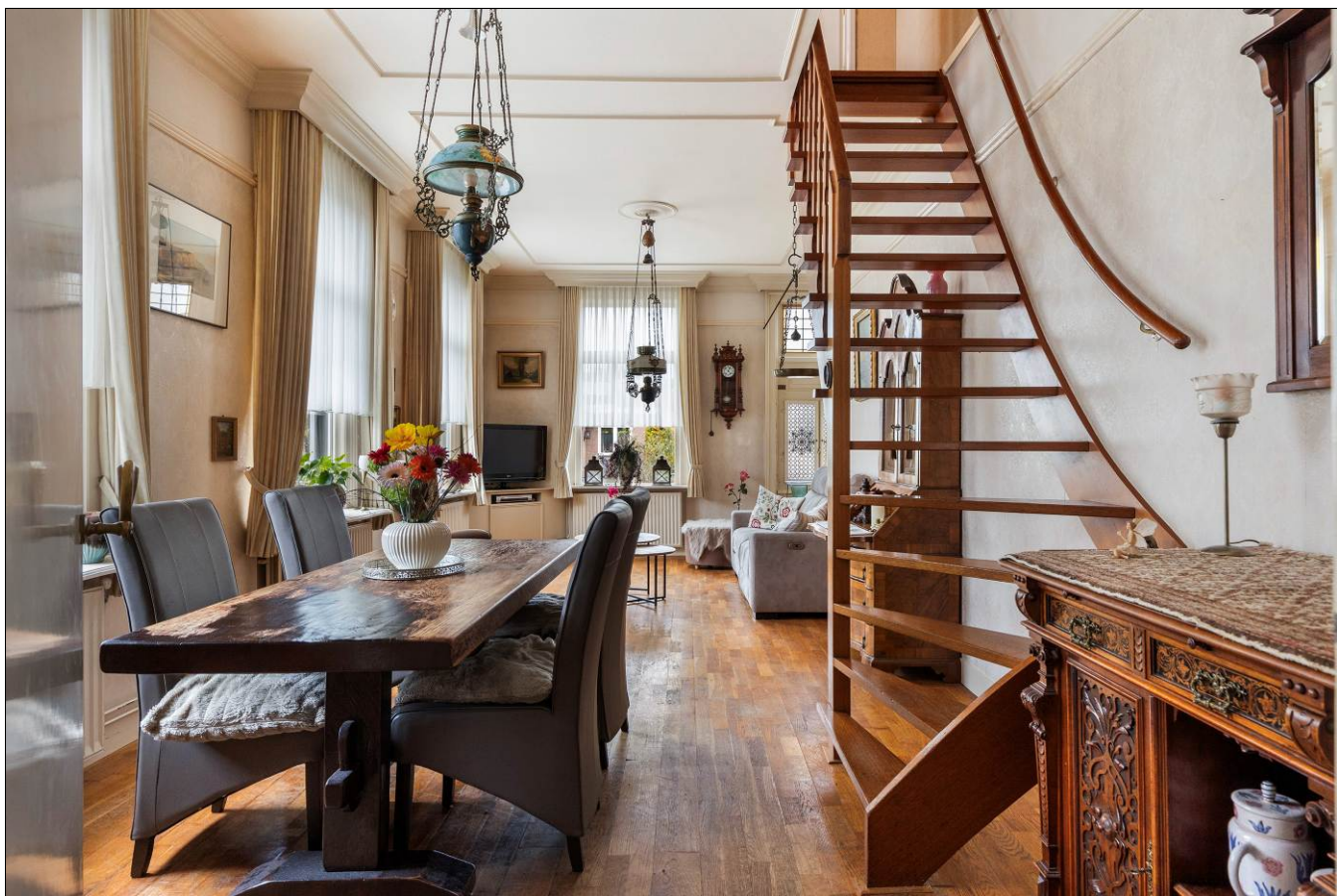




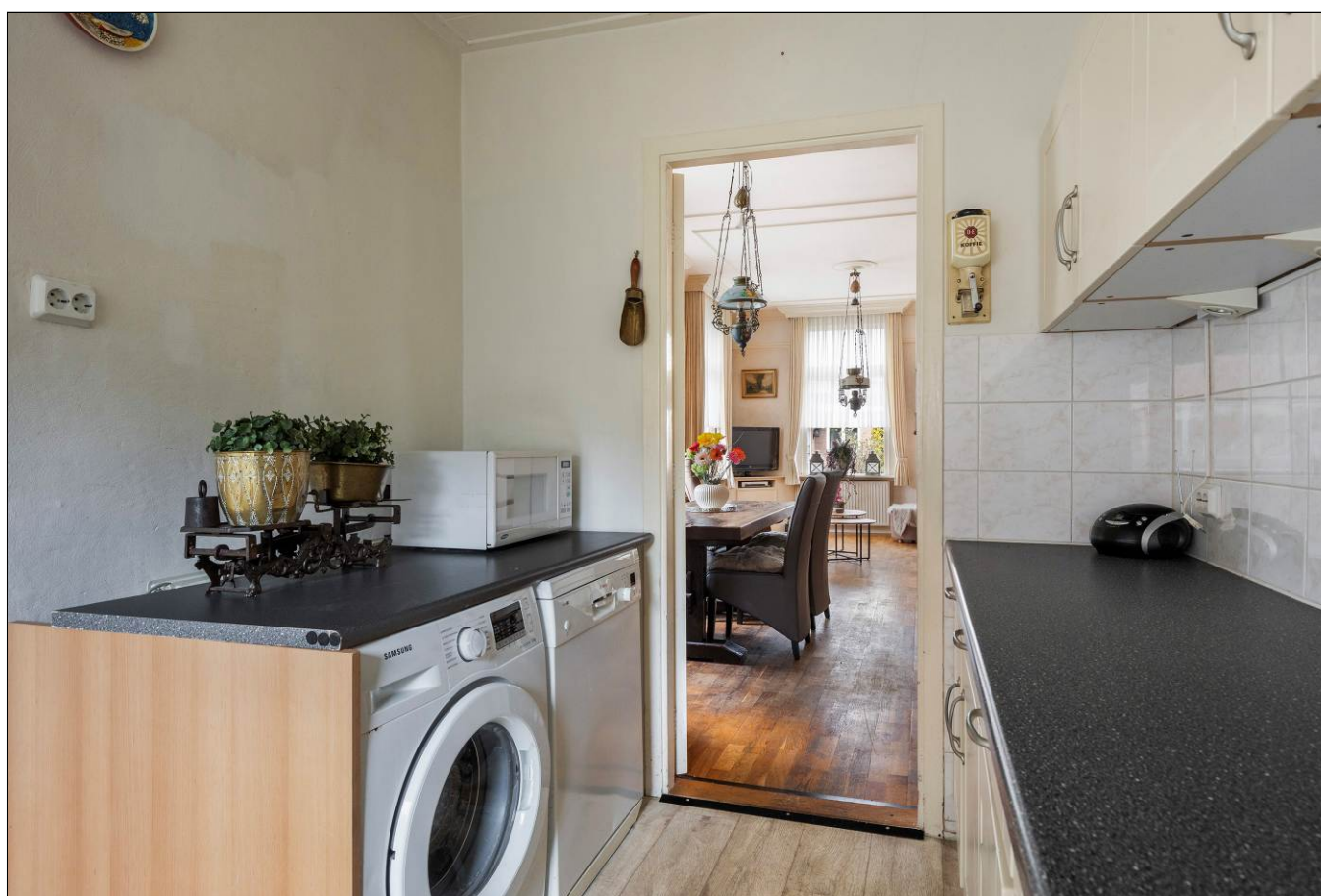




















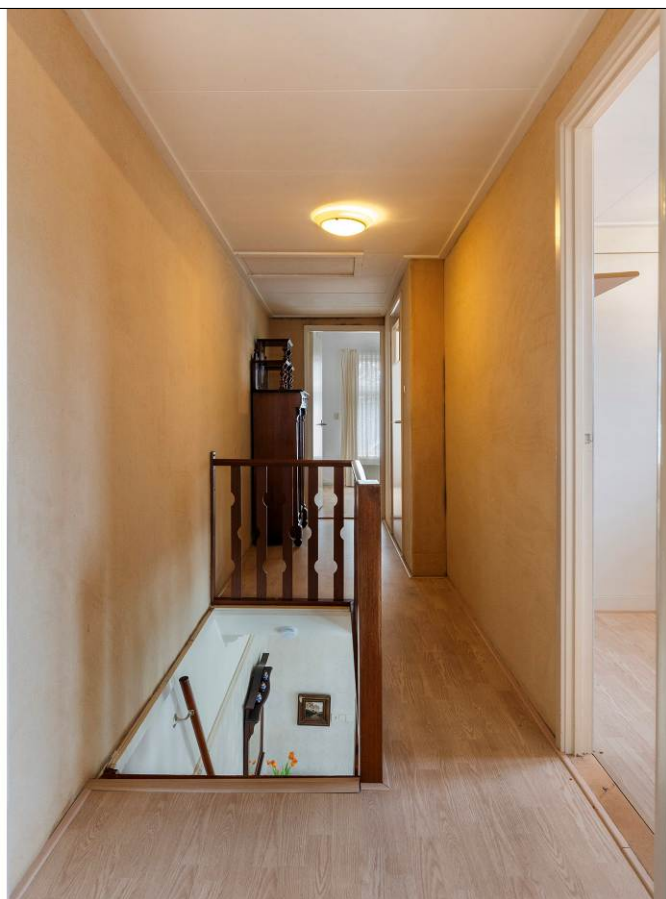


























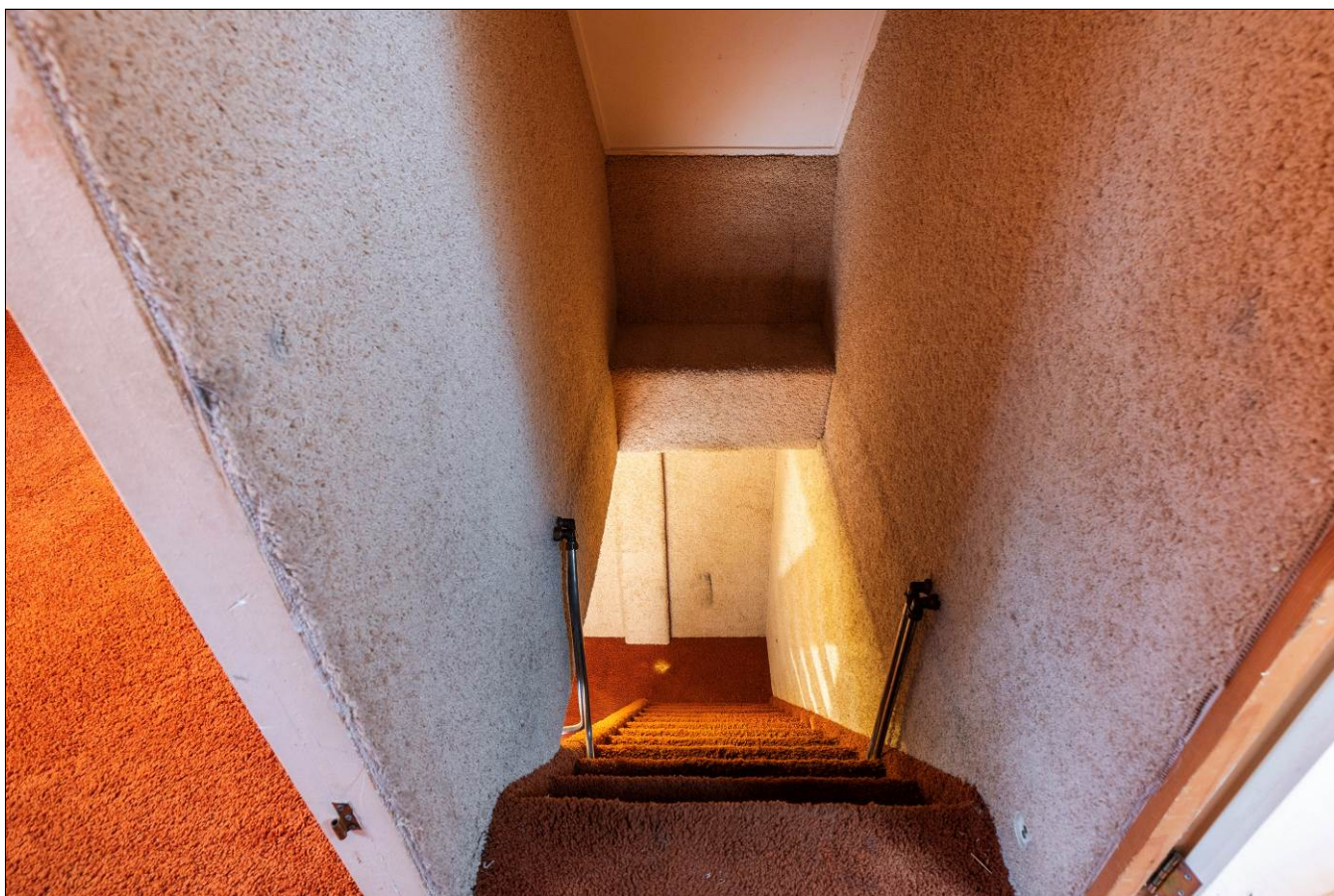
## Bijgebouw



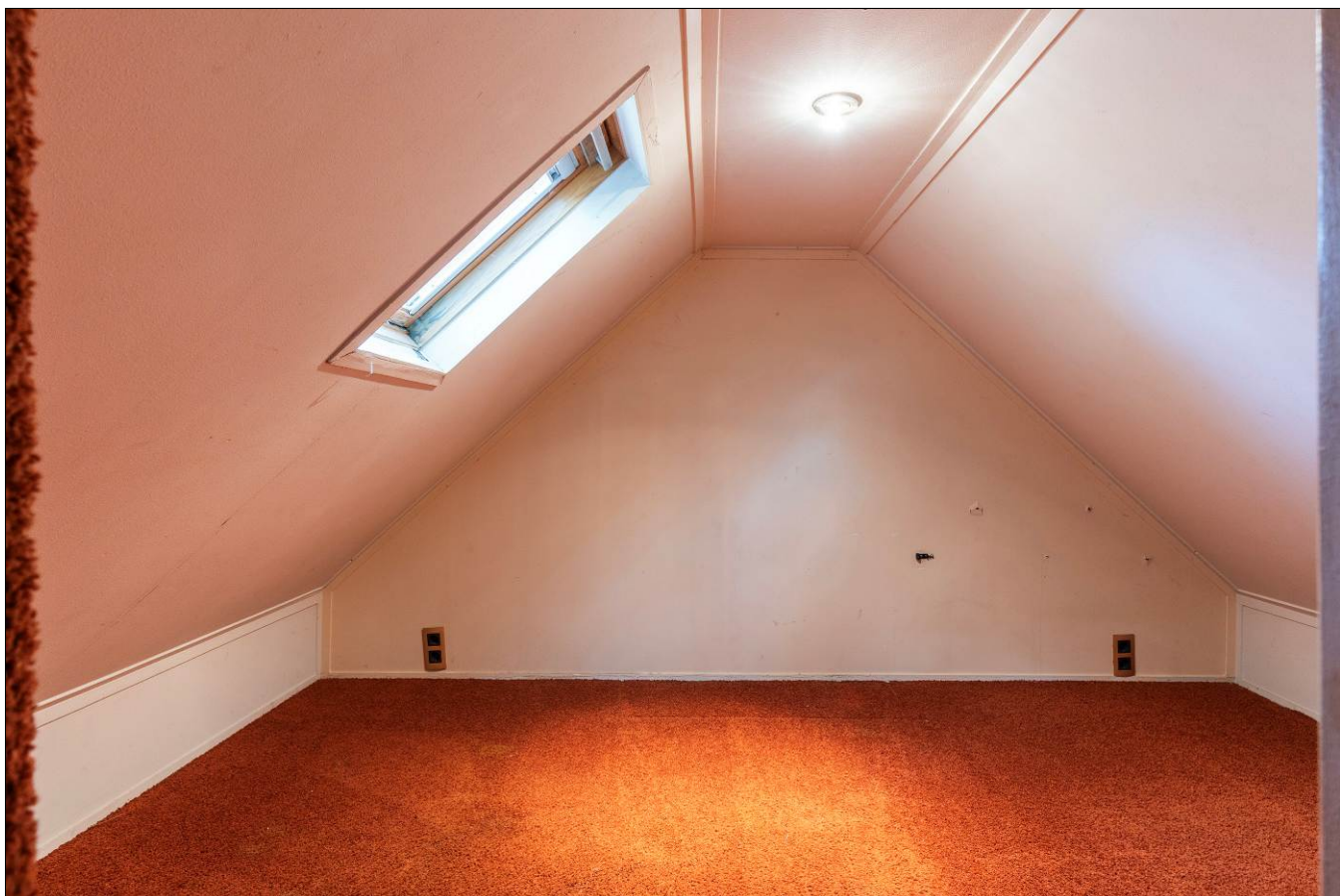
























Oosterlaan 46  
Apeldoorn

TE KOOP

055-5222277  
[www.goos.nl](http://www.goos.nl)

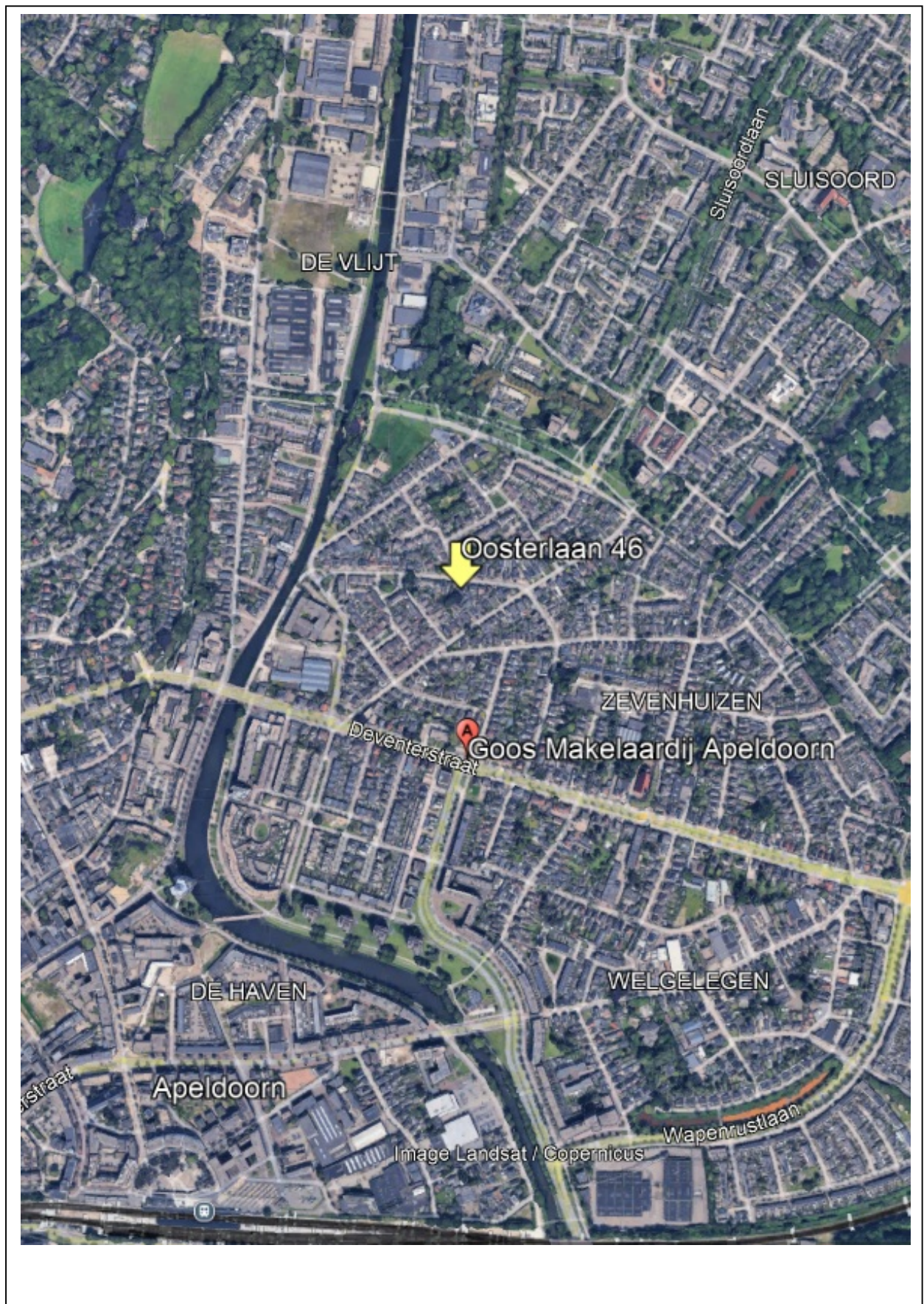
woning- en bedrijfsmakelaars



GOOS



## Satellietopname





## Oosterlaan 46

Op loop- en fietsafstand van het centrum van Apeldoorn en het station ligt deze karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met oprit, dakkapel, zonnige op het zuiden gelegen tuin en een multifunctioneel bijgebouw. Het royale bijgebouw is uitermate geschikt als praktijk- of kantoorruimte aan huis.

In de directe omgeving van de woning bevinden zich diverse speelveldjes en meerdere (basis)scholen. Op korte fietsafstand liggen het treinstation, diverse uitgaansgelegenheden, een huisartsenpraktijk, sportfaciliteiten en meerdere supermarkten. De Veluwe bossen bevinden zich op circa 4 kilometer afstand en de op- en afrit van de A50 is binnen 5 minuten bereikbaar.

Gebruiksoppervlakte wonen: 80m<sup>2</sup>. Perceelgrootte: 200m<sup>2</sup>. Bijgebouw: 34m<sup>2</sup>

### Indeling

Begane grond: entree, hal met garderobehoek, toilet, keuken met aansluiting voor wasapparatuur en toegang tot de proviandkelder met opstelling HR cv-ketel, royale en lichte woonkamer met hoge plafonds, meterkast, trapopgang en een eet- en zitgedeelte.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop met luik naar een bergzolder, 3 slaapkamers waarvan de middelste slaapkamer is voorzien van een vaste kastenwand en een dakkapel. Badkamer met douche, 2<sup>e</sup> toilet, wastafelmeubel en een dakkapel.

Het bijgebouw beschikt over een L-vormige kamer, eenvoudige keukenblok, een badkamer voorzien van douche, wastafelmeubel en toilet en een portaal met vaste trap naar de verdieping met 1 kamer en veel bergruimte.

Bouwjaar: 1907. Verwarming en warmwater middels een HR cv-ketel uit **<NOG INVULLEN>** De woning zal op meerdere punten gemoderniseerd moeten worden. Hiermee heeft u de kans om deze woning geheel naar eigen wens aan te passen. Een unieke gelegenheid om op een prachtige locatie uw ideale droomhuis met royaal bijgebouw te realiseren!

**Kortom een karakteristieke helft van dubbel met een royaal bijgebouw nabij alle denkbare voorzieningen, wij laten u de woning graag zien!**

**Aanvaarding:** in overleg.  
**Vraagprijs:** € 325.000,- 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

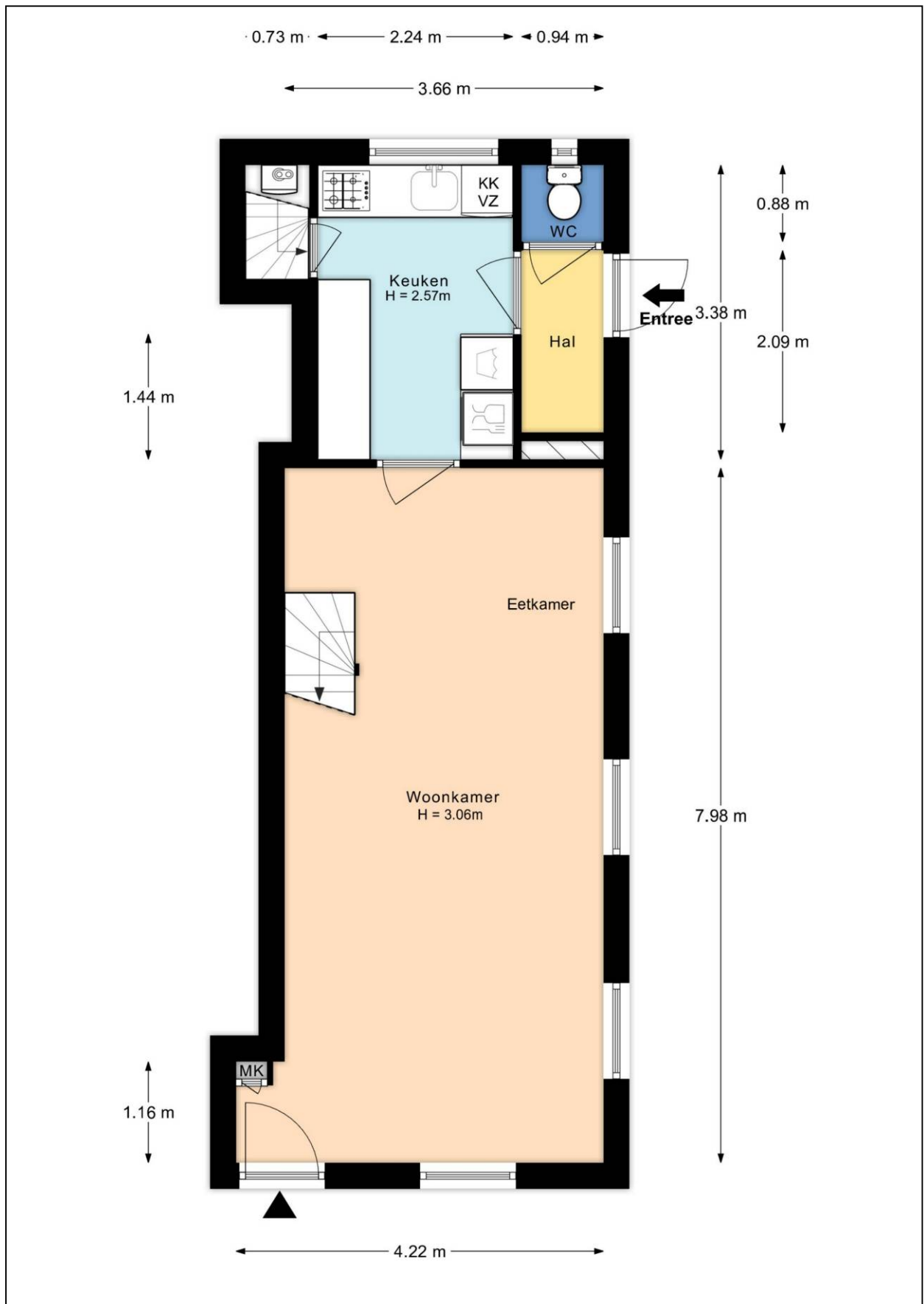
E. [goos@goos.nl](mailto:goos@goos.nl)

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

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

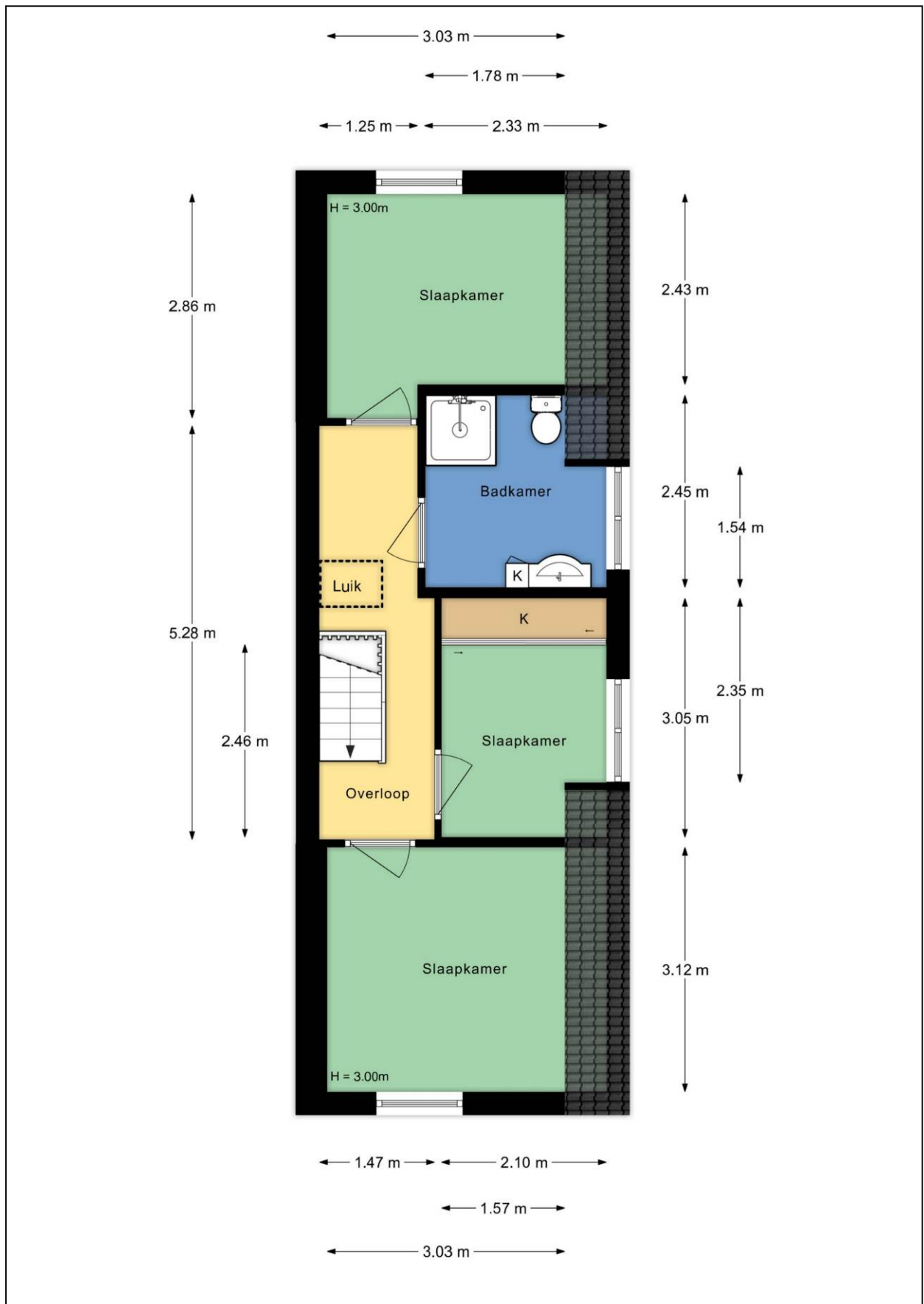


## Plattegrond begane grond



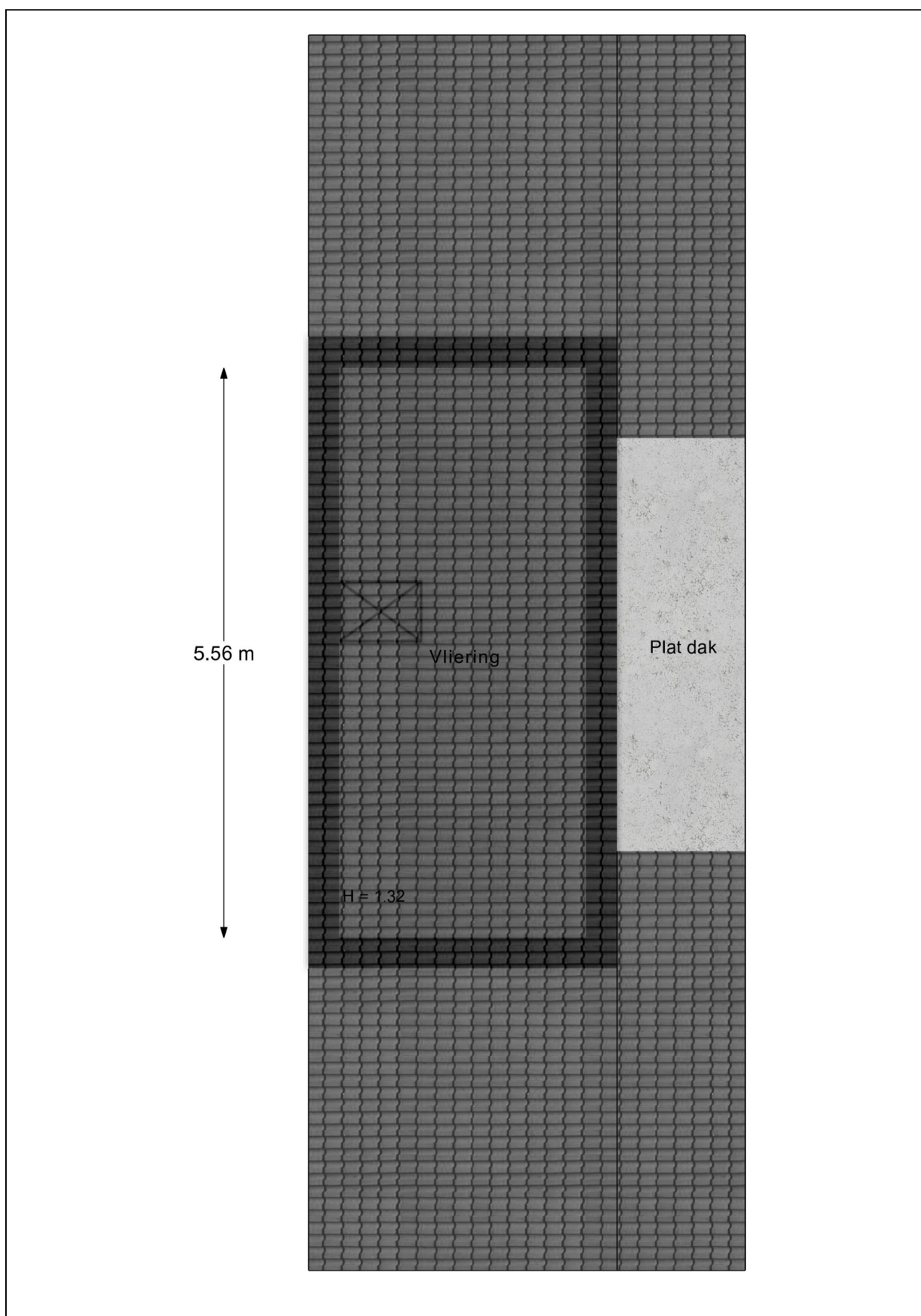


## Plattegrond eerste verdieping



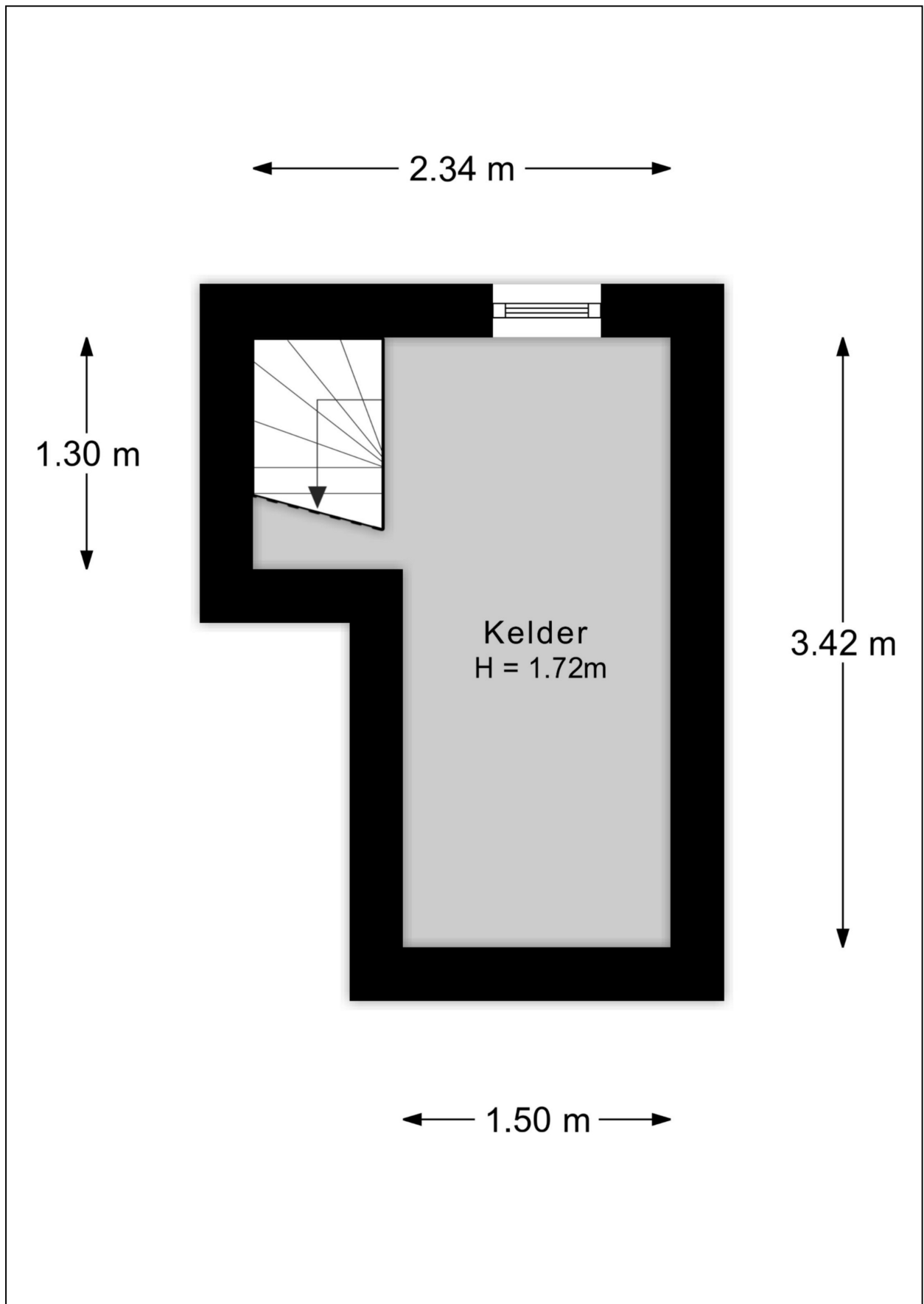


## Plattegrond vliering



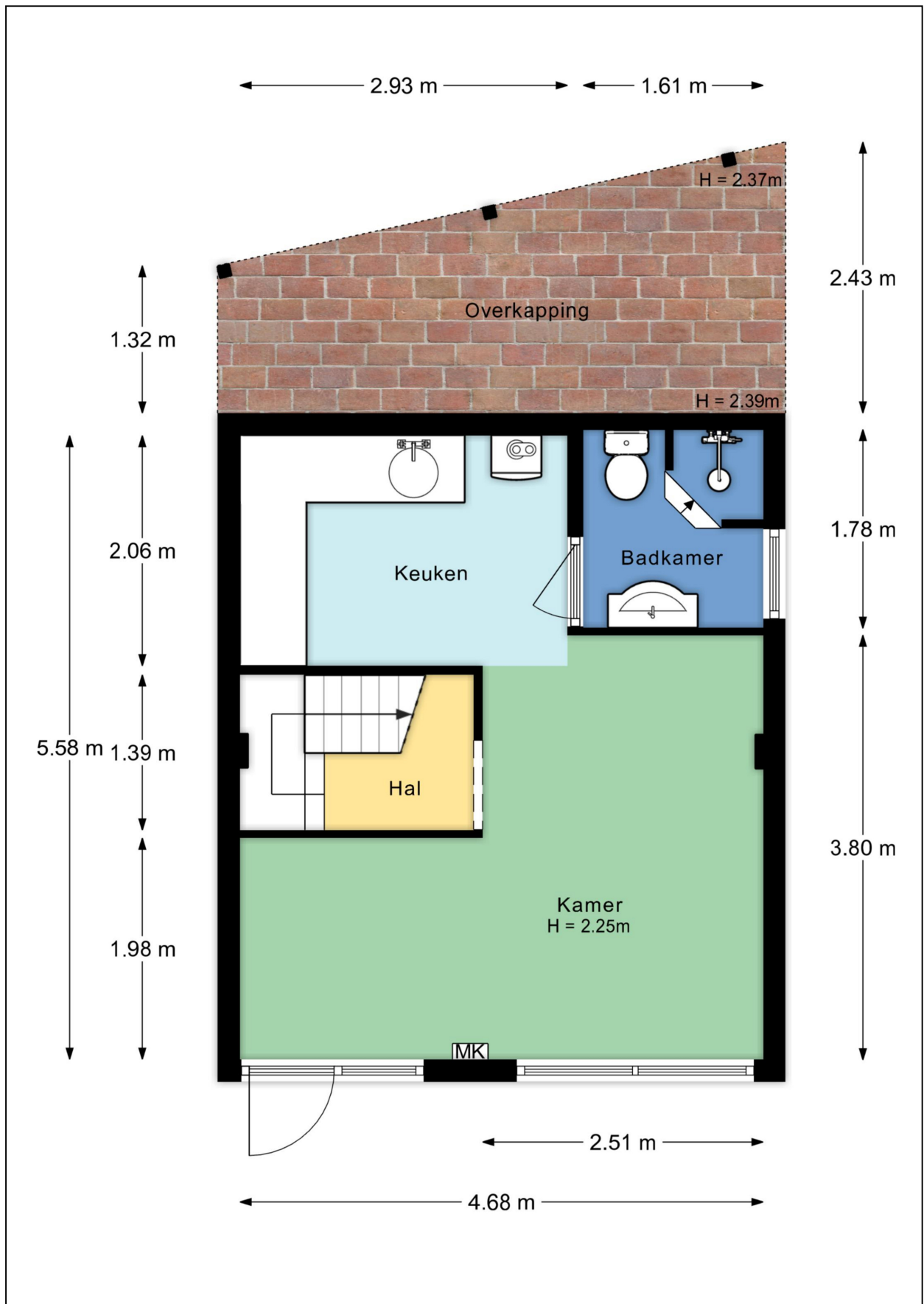


## Plattegrond kelder



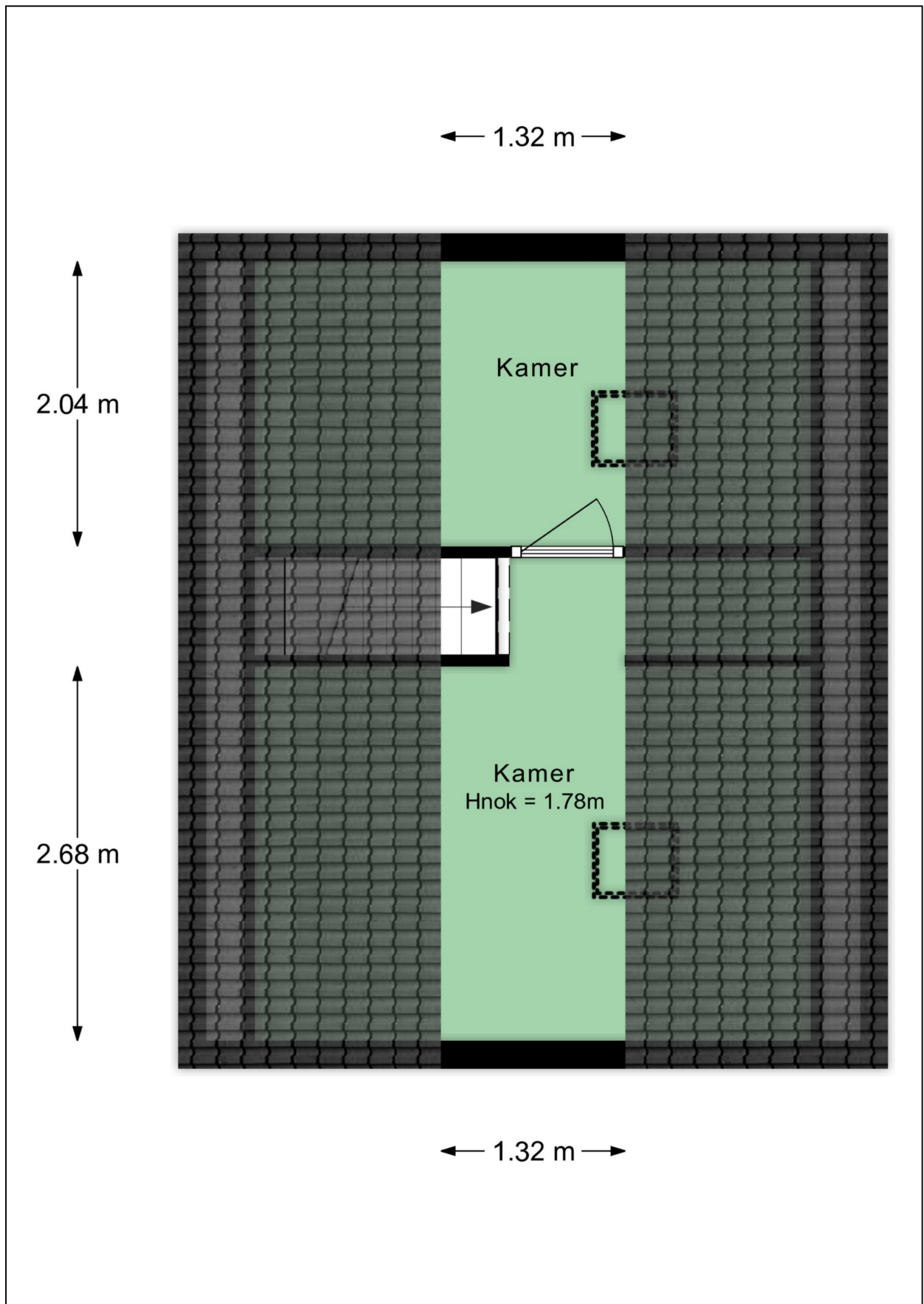


## Plattegrond bijgebouw begane grond



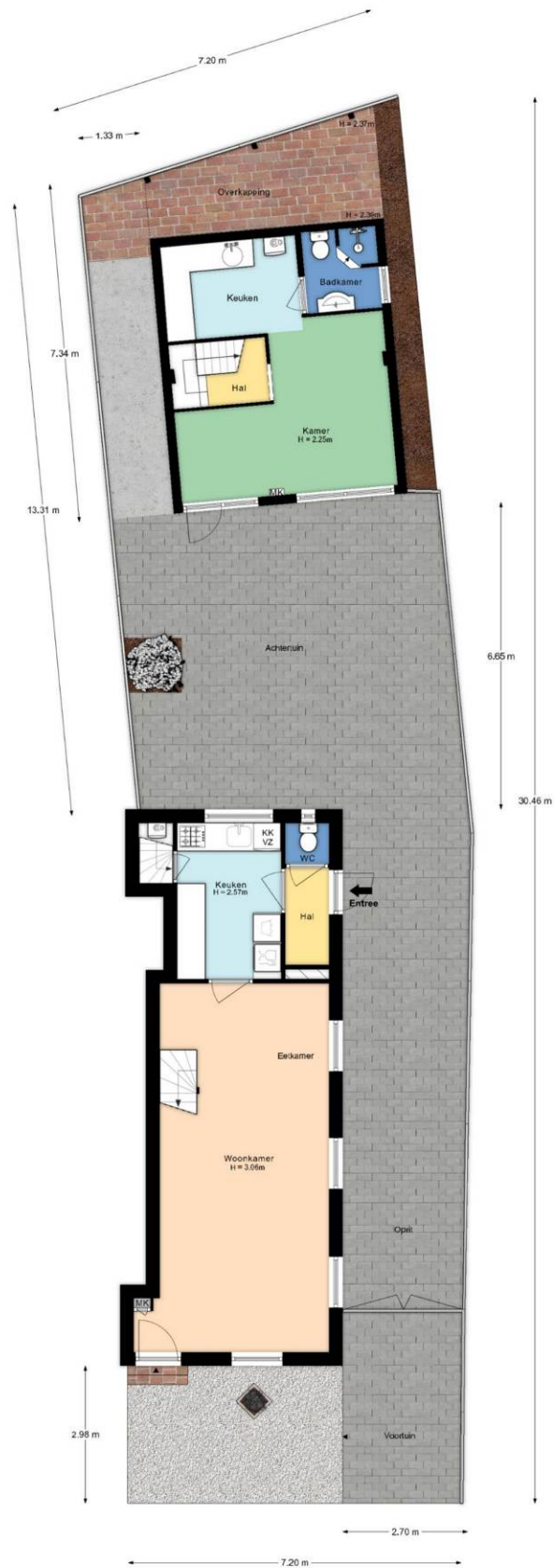


## Plattegrond bijgebouw verdieping





## Plattegrond tuin

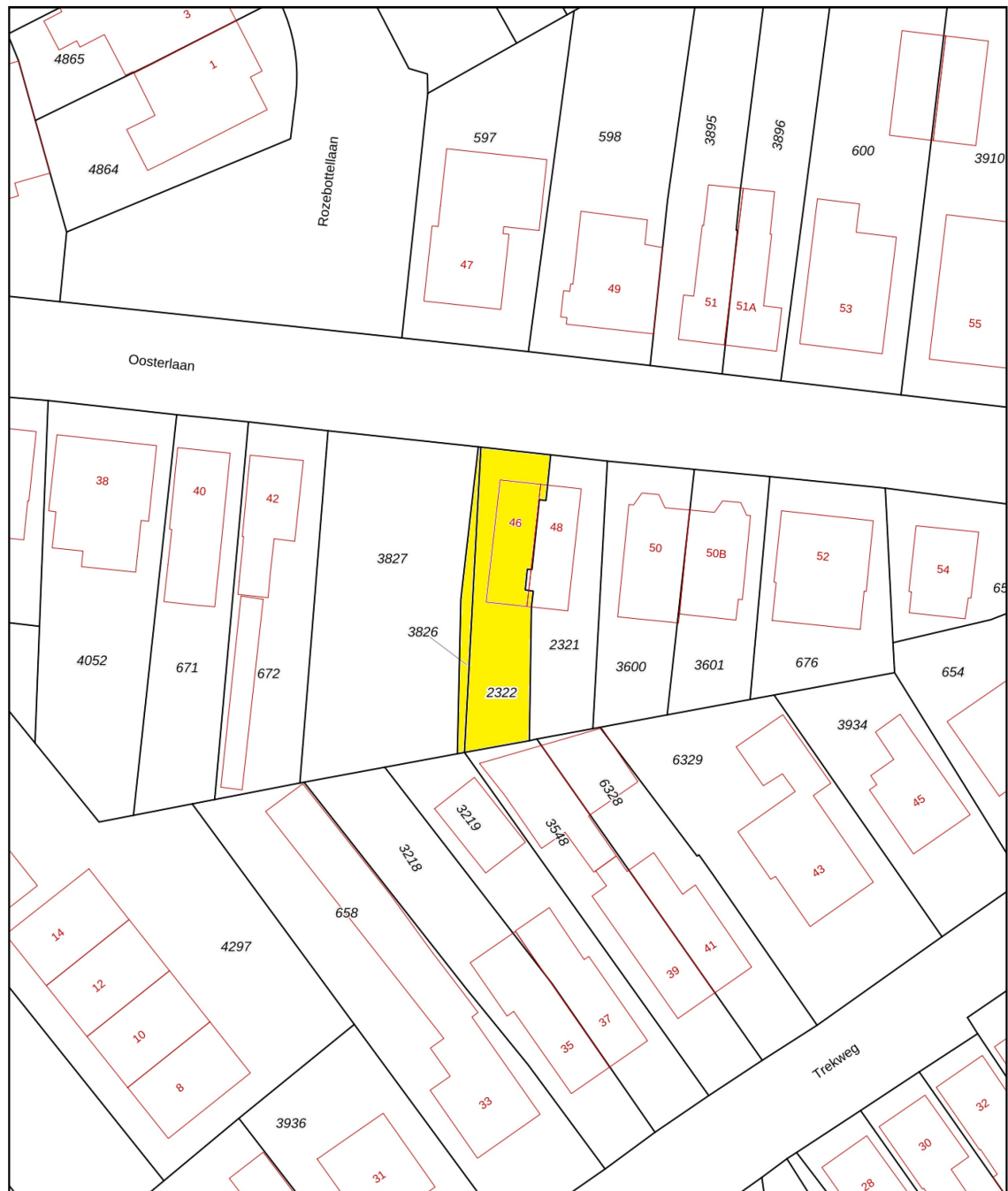




# Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oosterlaan



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                    |                                                                                |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>12345</b><br>25                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Deze kaart is noordgericht<br>Perceelnummer<br>Huisnummer<br>— Vastgestelde kadastrale grens<br>— Voorlopige kadastrale grens<br>— Administratieve kadastrale grens<br>— Bebouwing | Schaal 1: 500<br><br>Kadastrale gemeente Apeldoorn<br>Sectie Z<br>Perceel 2322 | <b>kadaster</b><br> |
| <small>Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 7 november 2025<br/>De bewaarder van het kadaster en de openbare registers<br/>Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.<br/>De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.</small> |                                                                                                                                                                                    |                                                                                |                                                                                                          |

# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
592534066

Datum registratie  
13-11-2025

Geldig tot  
11-11-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

D



## Isolatie

|                |        |     |    |
|----------------|--------|-----|----|
| 1 Gevels       | +/-    | +   | ++ |
| 2 Gevelpanelen | n.v.t. |     |    |
| 3 Daken        | +/-    | +   | ++ |
| 4 Vloeren      | -      | +/- | +  |
| 5 Ramen        | +/-    | +   | ++ |
| 6 Buitendeuren | -      | +/- | +  |

## Installaties

|                 |                                                 |                |
|-----------------|-------------------------------------------------|----------------|
| 7 Verwarming    | HR-107 ketel                                    | Verbeteradvies |
| 8 Warm water    | Combiketel                                      | Verbeteradvies |
| 9 Zonneboiler   | Geen zonneboiler                                | Verbeteradvies |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | Verbeteradvies |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                |
| 12 Zonnepanelen | Niet aanwezig                                   | Verbeteradvies |

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare  
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Oosterlaan 46  
7322HJ Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000156212

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1907  
Compactheid 2,24  
Vloeroppervlakte 79m²

Woningtype  
Hoekwoning



## Opnamedetails

### Naam

J. van den Bogerd

### Vakbekwaamheidsnummer

55152498

### Certificaathouder

ImmoCert

### Inschrijfnnummer

EPG2016-45

### KvK-nummer

93464592

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)



## Lijst van Zaken

| Betreffende:                                              | Oosterlaan 46 te Apeldoorn |          |                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|----------|------------------------|
| Zaken                                                     | Blijft achter              | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
| <b>Woning interieur</b>                                   |                            |          |                        |
| Verlichting, te weten:                                    |                            |          |                        |
| - losse (hang)lampen                                      |                            | X        |                        |
| (Losse)kasten, legplanken                                 |                            | X        |                        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:                 |                            |          |                        |
| - gordijnrails                                            | X                          |          |                        |
| - gordijnen                                               | X                          |          |                        |
| - overgordijnen                                           | X                          |          |                        |
| - vitrages                                                | X                          |          |                        |
| - rolgordijnen                                            | X                          |          |                        |
| - jaloezieën                                              | X                          |          |                        |
| Vloerdecoratie, te weten:                                 |                            |          |                        |
| - parketvloer                                             | X                          |          |                        |
| - laminaat                                                | X                          |          |                        |
| <b>Keuken</b>                                             |                            |          |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)                              | X                          |          |                        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:                      |                            |          |                        |
| - koelkast                                                | X                          |          |                        |
| - oven                                                    | X                          |          |                        |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                            |          |                        |
| Brievenbus                                                | X                          |          |                        |
| Rookmelders                                               | X                          |          |                        |
| (Klok)thermostaat                                         | X                          |          |                        |
| Warmwatervoorziening, te weten:                           |                            |          |                        |
| - Cv-installatie                                          | X                          |          |                        |
| Screens                                                   | X                          |          |                        |
| Rolluiken                                                 | X                          |          |                        |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                   | X                          |          |                        |
| Waterslot wasautomaat                                     | X                          |          |                        |
| <b>Tuin</b>                                               |                            |          |                        |
| <b>Inrichting</b>                                         |                            |          |                        |
| Tuinaanleg/bestrating                                     | X                          |          |                        |
| Beplanting                                                | X                          |          |                        |
| <b>Verlichting/installaties</b>                           |                            |          |                        |
| Buitenverlichting                                         | X                          |          |                        |
| <b>Overig</b>                                             |                            |          |                        |
| Overige tuin, te weten:                                   |                            |          |                        |
| - (sier)hek                                               | X                          |          |                        |
| - vlaggenmast(houder)                                     | 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 (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? **niet bekend\***
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen 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 burens*)? **niet bekend\***
- 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 (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)? **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**
- 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 (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? **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 (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? **nee**



- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)?  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Woning  
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? **nee**  
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **1994**  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**  
Is er sprake van volledige isolatie? **niet bekend\***
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **niet bekend\***

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **niet bekend\***
- 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? **niet bekend\***
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **nee**
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **ja (schuur)**

## 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? **Hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **niet bekend\***
- 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?  
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja**  
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **nee**  
**wc**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? **ja, dakkapel**

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag 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? **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**
- 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? **niet bekend\***

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **niet bekend\***
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **niet bekend\***
- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **niet bekend\***

## 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)? **Cv-installatie**  
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**  
Merk van de installatie(s): **Remeha**  
Type(nummer) van de installatie(s): **Avanta**  
Installatiedatum van de installatie(s): **2013**  
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **niet bekend\***
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden of de installatie functioneert niet goed*)? **niet bekend\***
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **niet bekend\***
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **niet bekend\***
- e. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **niet bekend\***
- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **nee**  
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**



- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **nvt**
- j. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? **niet bekend\***
- k. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- l. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- m. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **nee**
- n. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**  
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **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. 15 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.? **niet bekend\***
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **niet bekend\***
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **ca. 2004**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **niet bekend\***  
Functioneert alle inbouwapparatuur? **niet bekend\***
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **nee**

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1907**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)? **niet bekend\***
- 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? **niet bekend\***
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (*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*) **niet bekend\***
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **niet bekend\***

- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **niet bekend\***
- h. Is de grond verontreinigd? **niet bekend\***
- i. Is er een olietank aanwezig? **niet bekend\***
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? **niet bekend\***
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **niet bekend\***
- l. Is er 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*)? **niet bekend\***  
Zo ja, waar?
- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **nee**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **niet bekend\***  
Zo ja, welke?
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **niet bekend\***
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja, D**

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 719,42**  
Belastingjaar: **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 280.000**  
Peildatum: **1-1-2024**
- c. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas: **€ 171,90**  
Elektra: **€ 23,15**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?  
Gas m3 : **965**  
Elektriciteit totaal kWh : **1.041**
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal : **1 bewoner**
- d. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **nee**
- e. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **ja**  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **nee**
- f. 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

## 12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

**niet bekend\*** = Verkoper attendeert koper uitdrukkelijk op het feit dat hij de woning nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en dat hij derhalve koper niet kan informeren over eigenschappen c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou kunnen zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt.

Gezien het feit dat verkoper de woning nimmer heeft bewoont, komt het geheel of ten dele ontbreken van één of meer eigenschappen van de onroerende zaak voor normaal en bijzonder gebruik en het eventueel anderszins niet-beantwoordend van de zaak aan de overeenkomst voor rekening en risico van koper.

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in de voor o.a. de kwaliteit van de vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, evt. afwezigheid van ongedierte cq schimmels (zoals houtworm, boktor, zwam etc.) en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Bouwkundige kwaliteitsgebreken worden geacht niet belemmerd te werken op het in artikel 6.3 omschreven woongebruik.