



Apeldoorn, Talmastraat 18



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



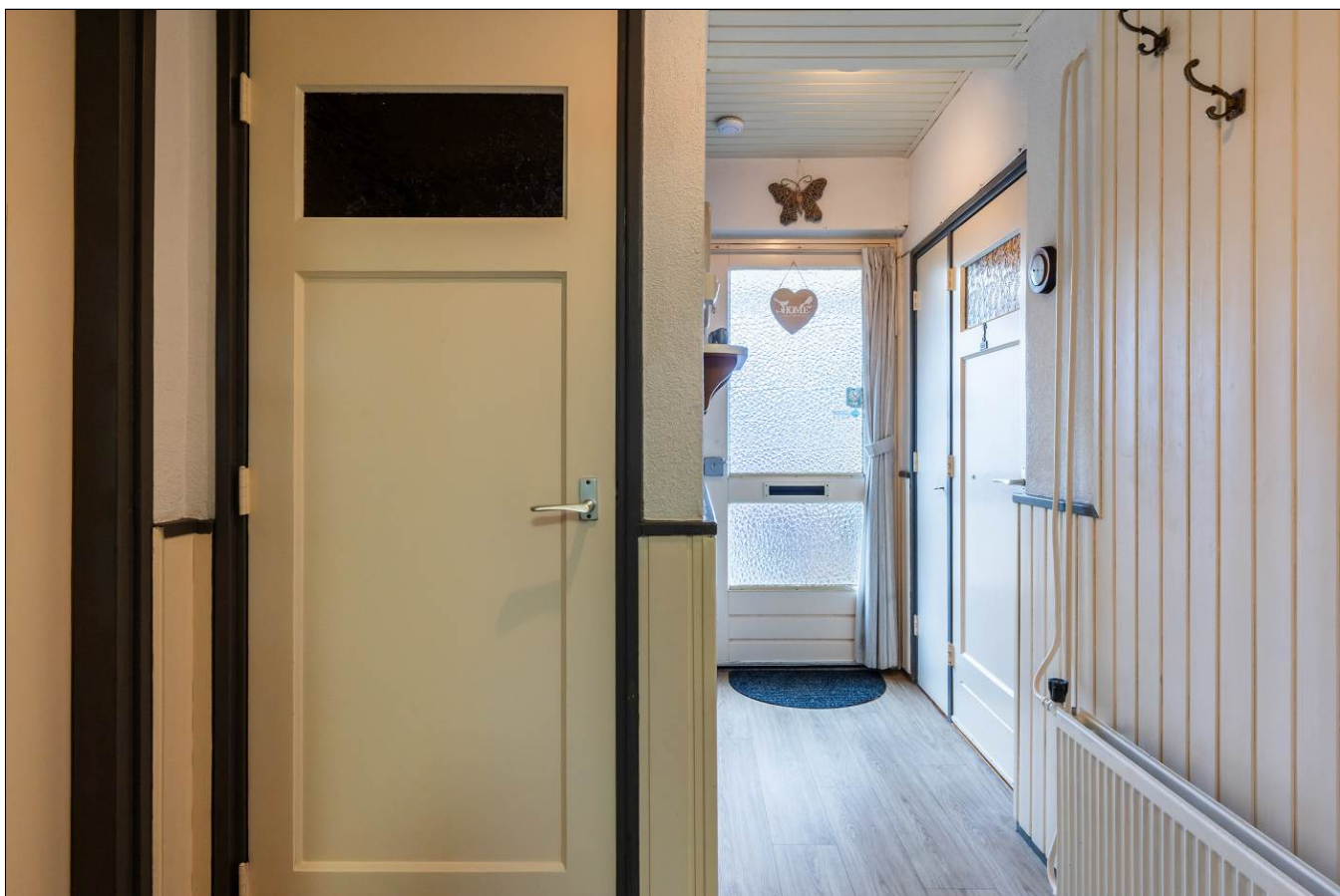
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

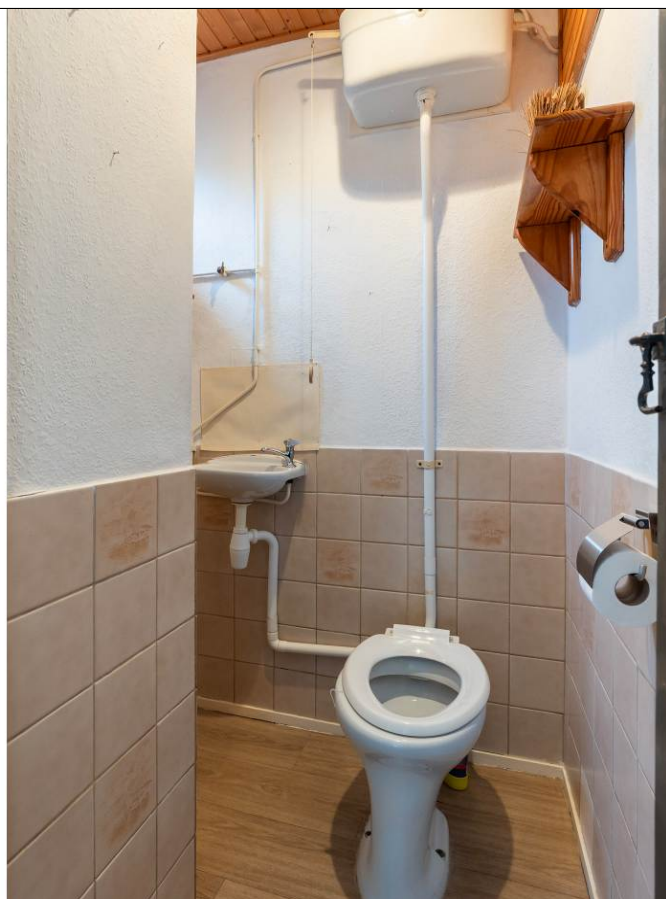




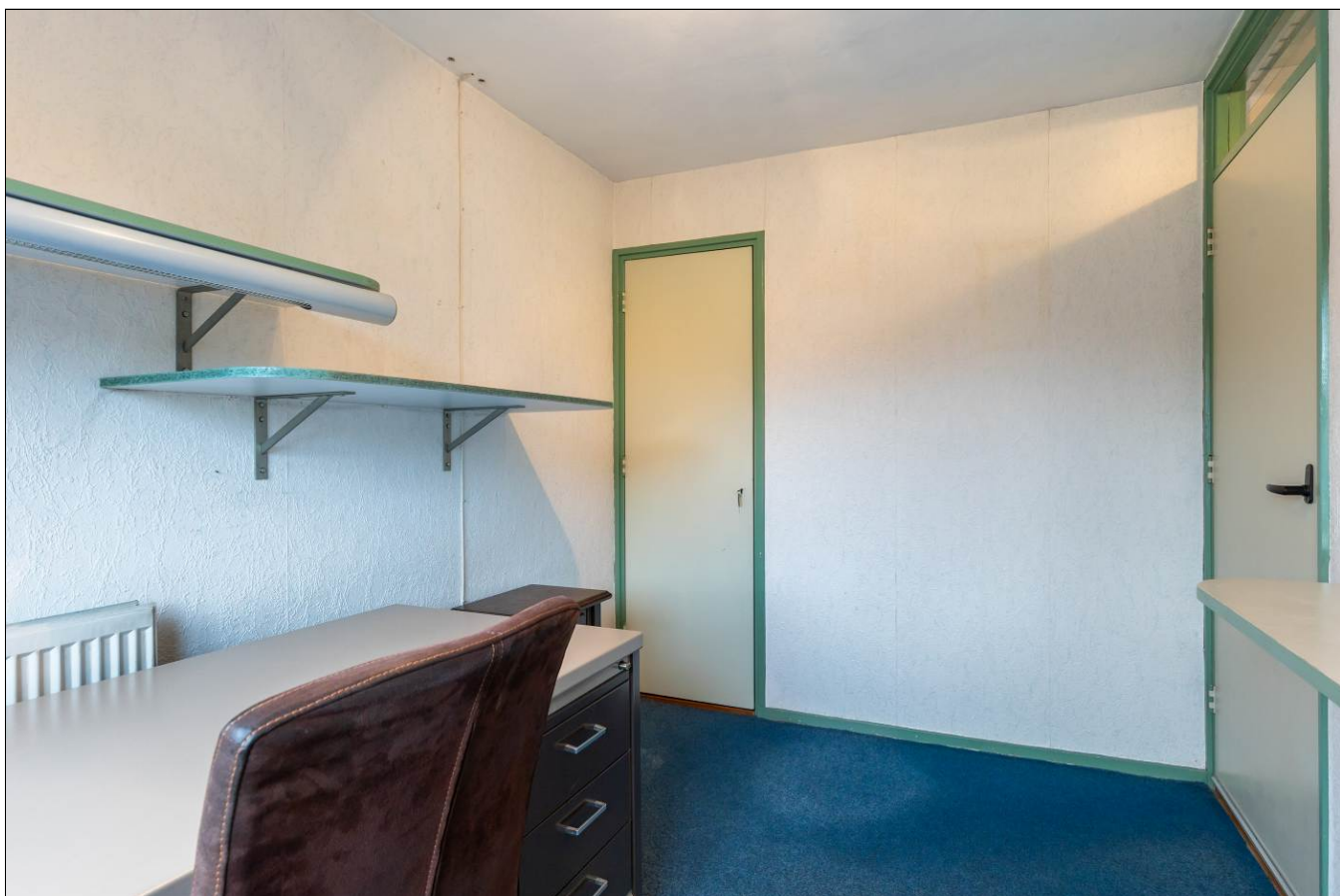














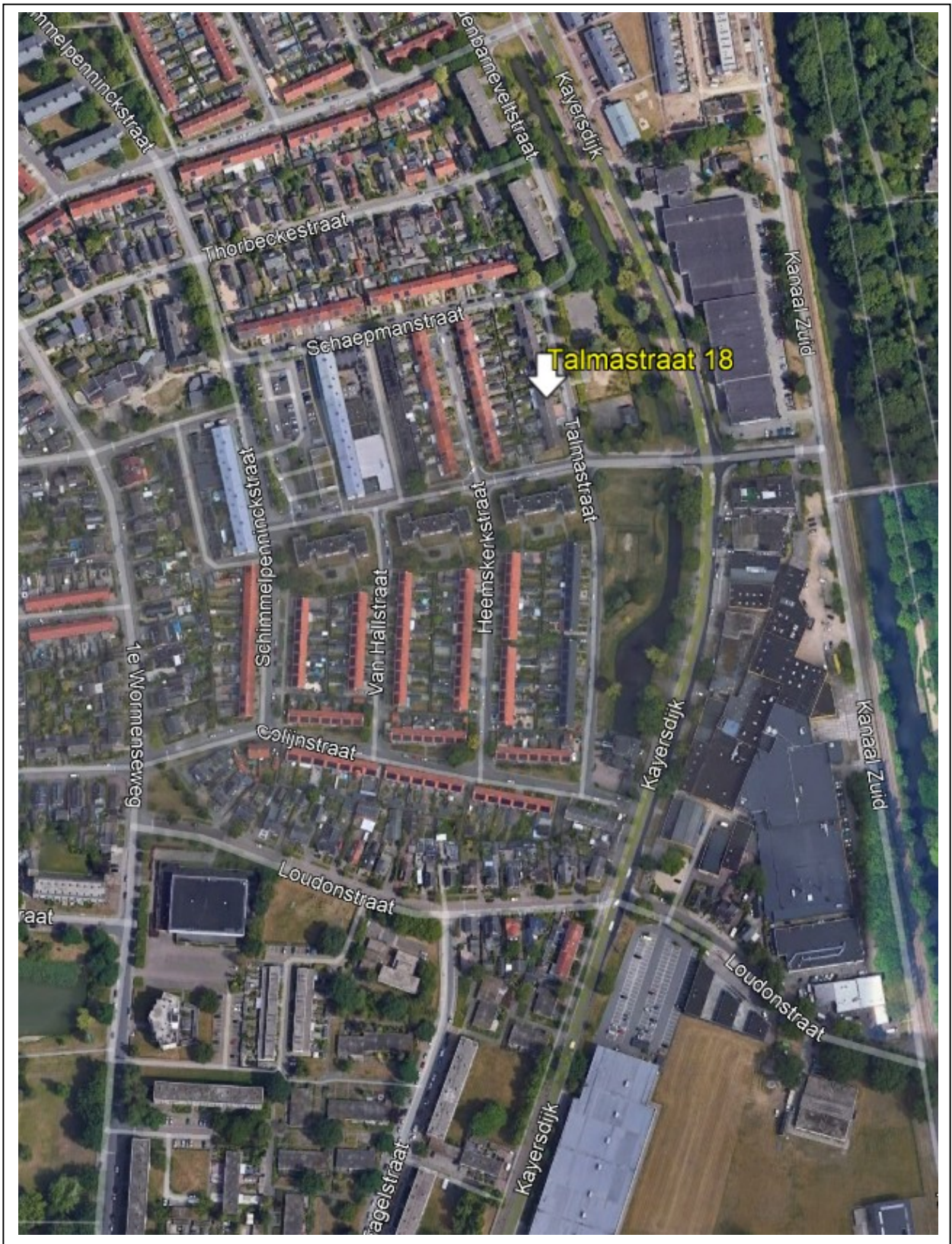








## Satellietopname



## Talmastraat 18

Op een kindvriendelijke locatie gelegen met een speelveldje aan de overkant van de straat, ruime tussenwoning met aangebouwde serre en een diepe achtertuin met stenen berging, vrijstaand tuinhuisje en een pad achterom.

Gebruiksoppervlakte wonen: 117m<sup>2</sup>. Serre: 17m<sup>2</sup>.  
Perceeloppervlakte: 189m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: entree/hal, toilet met fonteintje, kelderkast, ruime woonkamer met houtkachel, veel lichtinval en vrij uitzicht naar het speelveldje aan de voorzijde.

Dichte keuken met eenvoudig keukenblok, eenvoudige badkamer voorzien van ligbad en aansluiting voor wasapparatuur. De serre is vanuit de keuken bereikbaar en is voorzien van lichtspots en glazen schuifpuien.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop met vaste kast, 4 slaapkamers voorzien van kunststof kozijnen en waarvan 3 slaapkamers met vaste kasten, 2<sup>e</sup> badkamer voorzien van douche en wastafel. Middels een vlizotrap is de ruime zolder te bereiken met veel bergruimte en opstelling cv-ketel.

Bouwjaar: 1956. De woning heeft een nieuw energielabel C. Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel uit 2023.

De woning ligt op korte afstand van diverse voorzieningen zoals winkels, supermarkten, scholen, sportvoorzieningen, NS station en uitvalswegen.

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 319.500,- kosten koper.

Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Deventerstraat 67  
7322 JK Apeldoorn

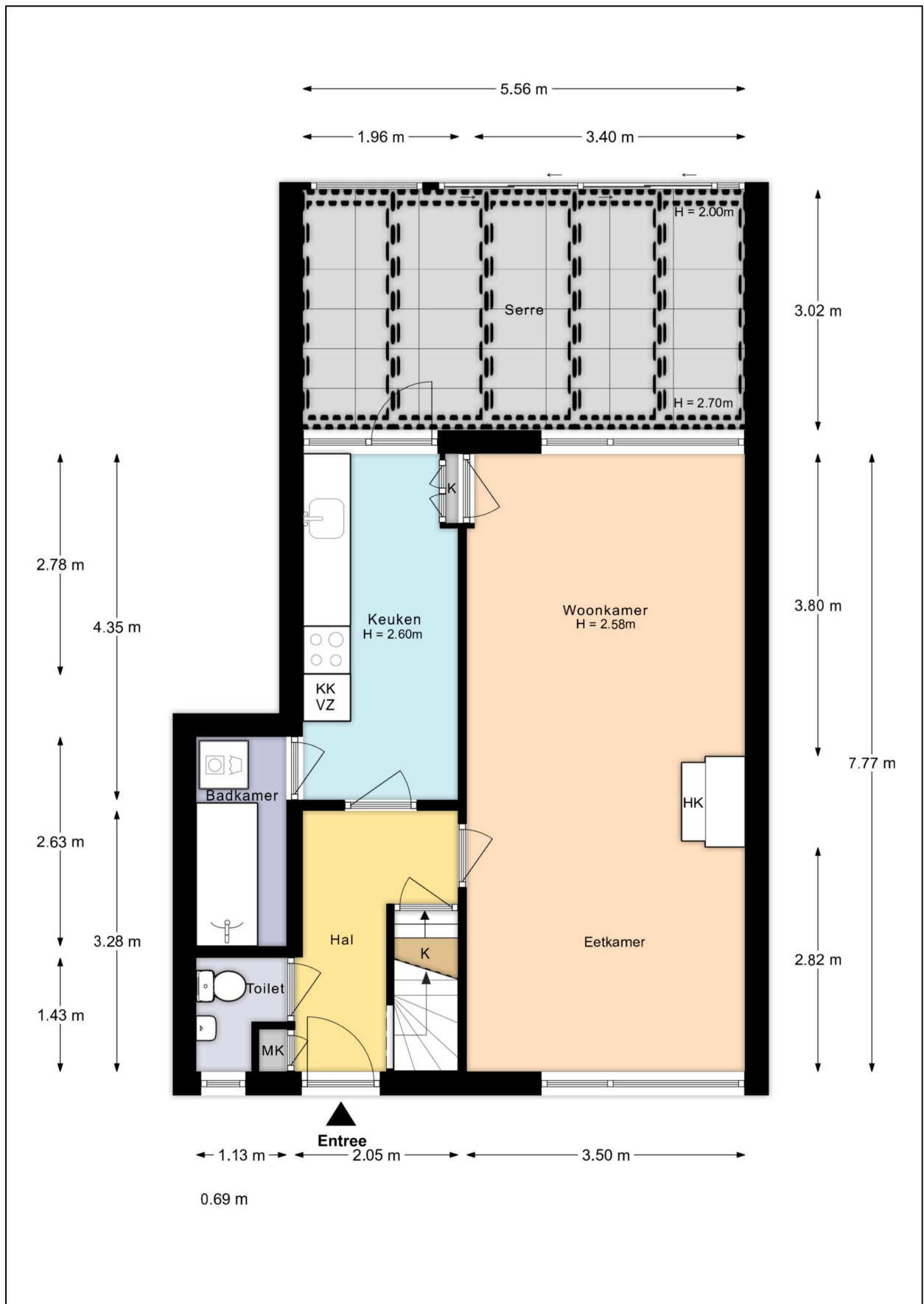
T. 055 522 22 77

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)

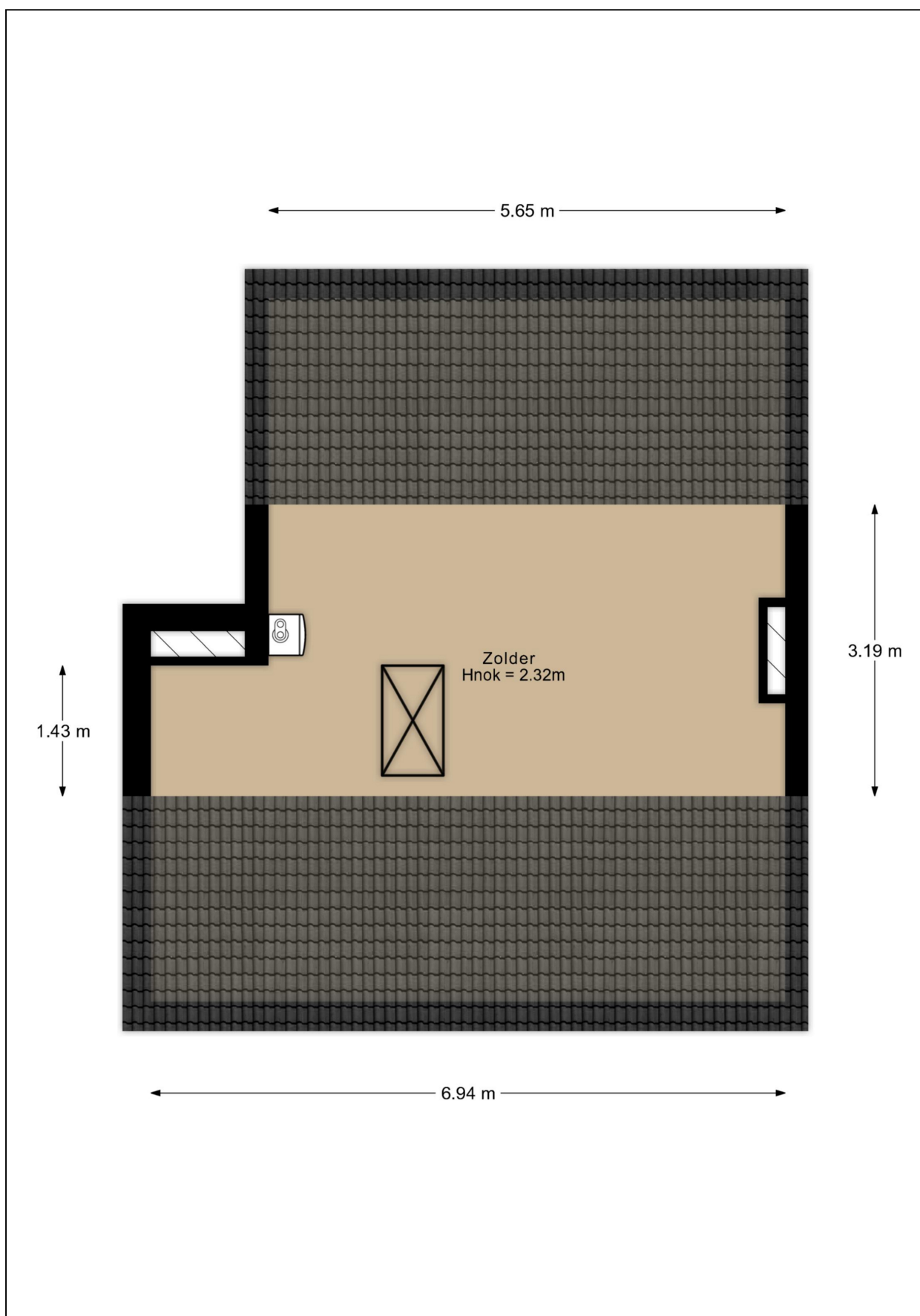
# Plattegrond begane grond



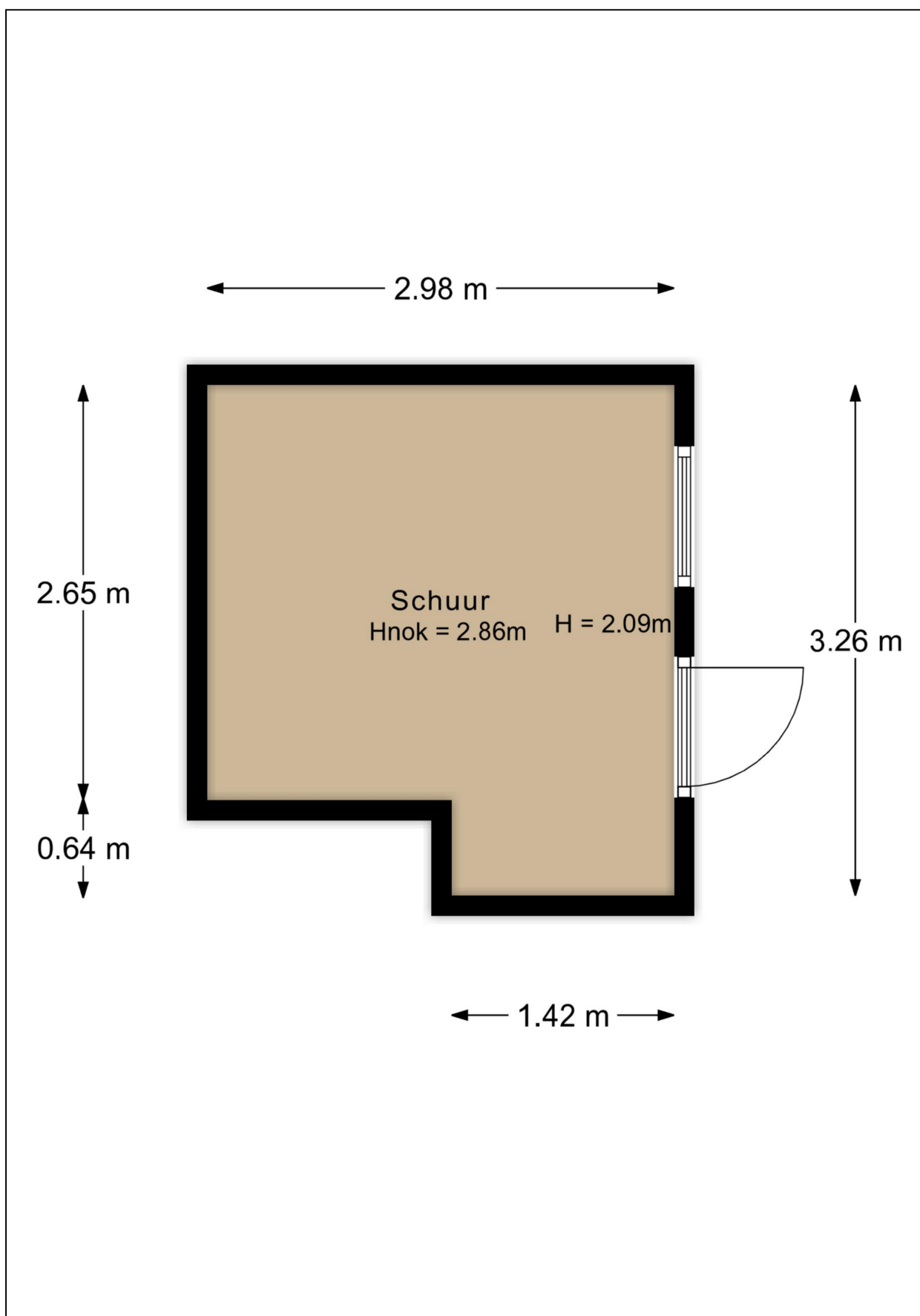
Plattegrond eerste verdieping



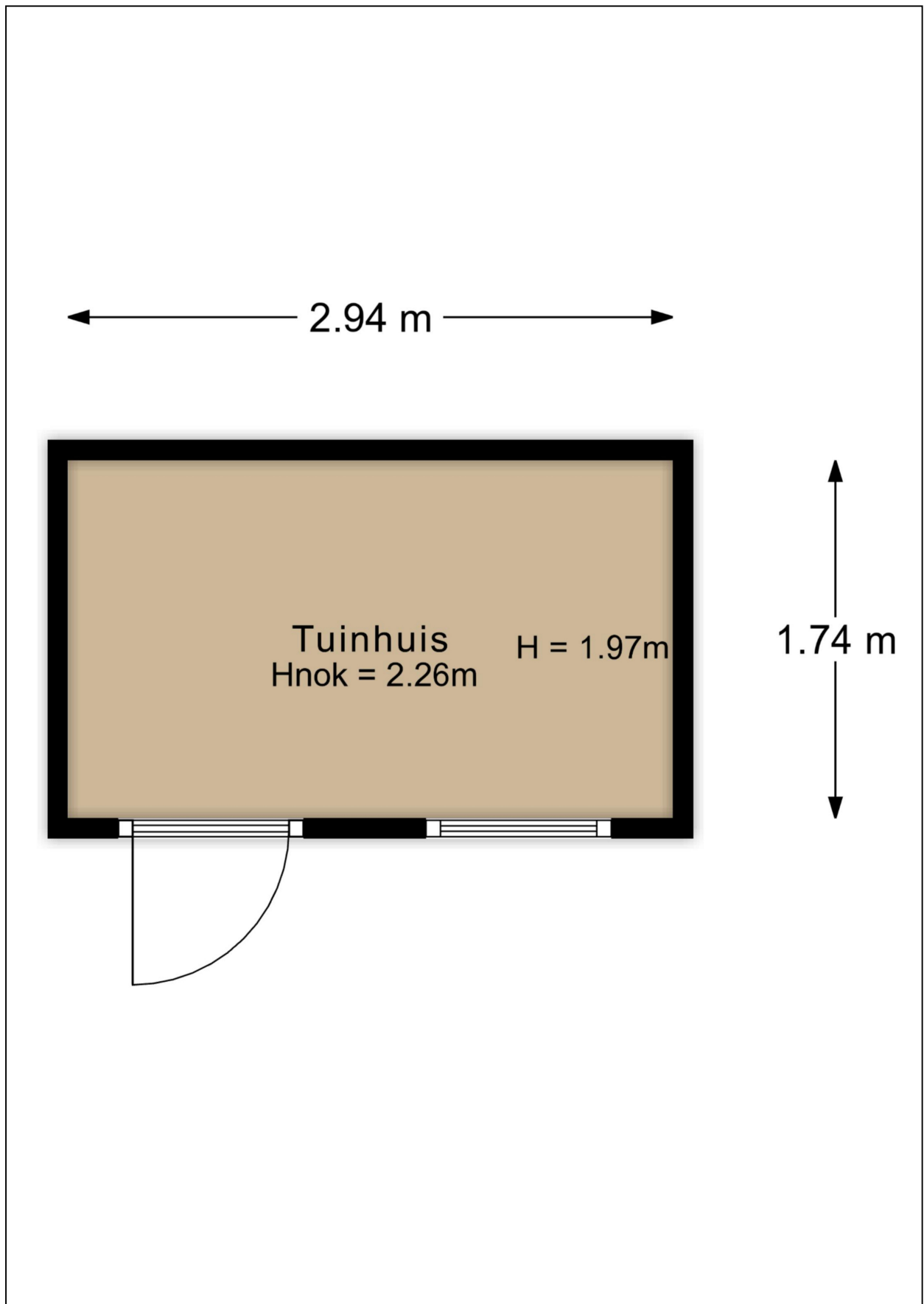
## Plattegrond zolder



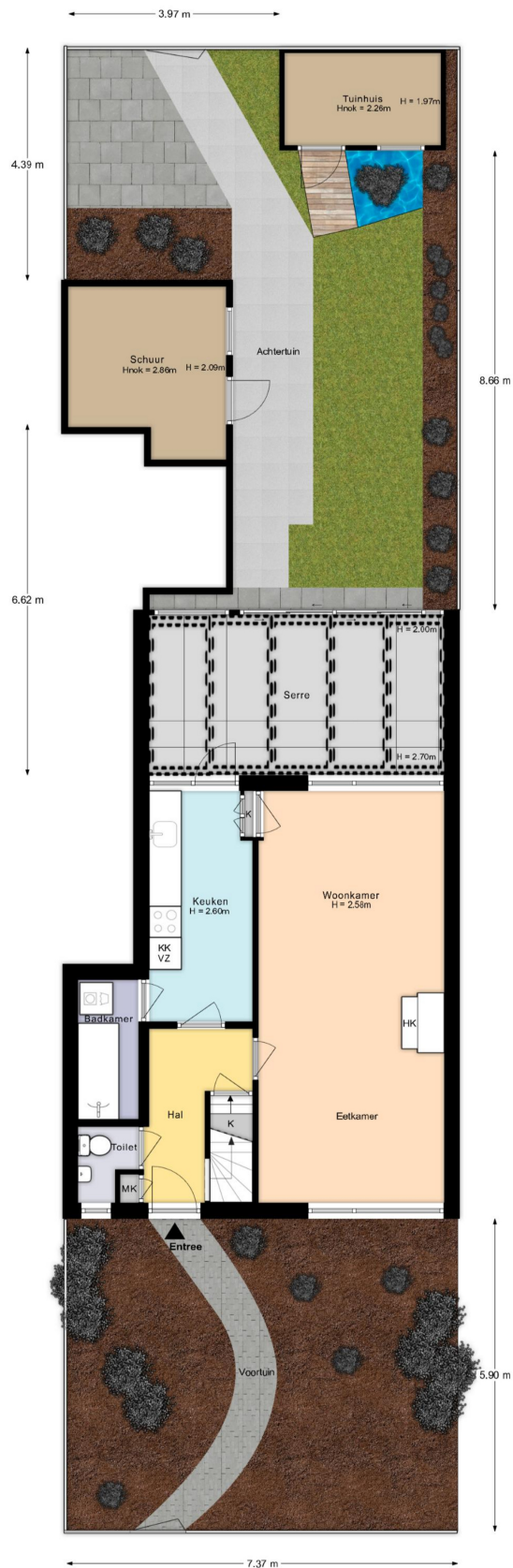
## Plattegrond schuur



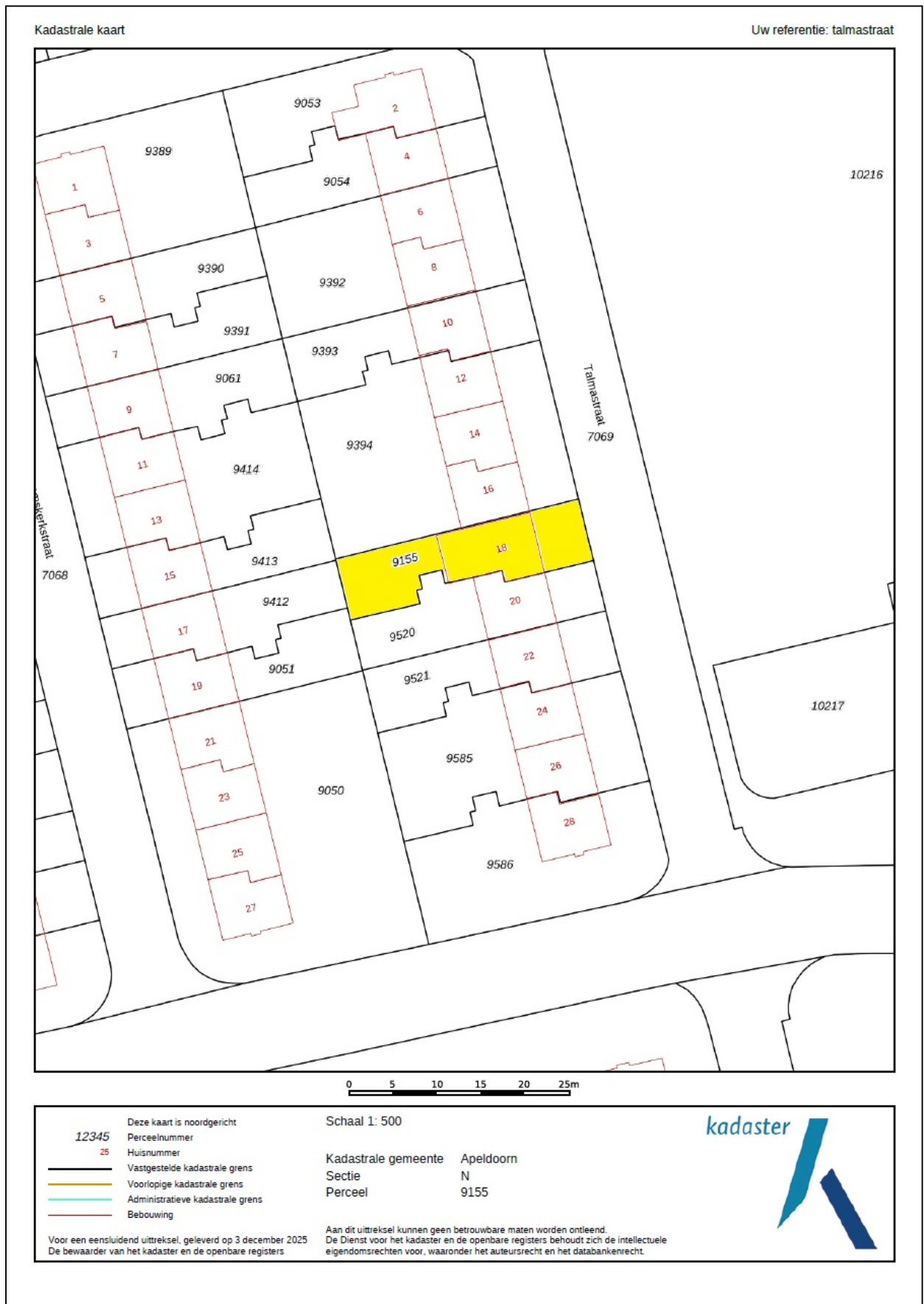
## Plattegrond tuinhuis



# Plattegrond tuin



# Kadastrale kaart



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
166775939

Datum registratie  
16-12-2025

Geldig tot  
16-12-2035

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel

C



## 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 aardgasaansluiting

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

Talmastraat 18  
7331PT Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000198511

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1956  
Compactheid 1,33  
Vloeroppervlakte 110m²

Woningtype  
Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

J. van den Bogerd

### Certificaathouder

ImmoCert

### Inschrijfnummer

EPG2016-45

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

55152498

### KvK-nummer

93464592



## Lijst van Zaken

| Betreffende:                                                       | Talmastraat 18 |          |                        |
|--------------------------------------------------------------------|----------------|----------|------------------------|
| Zaken                                                              | Blijft achter  | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
| <b>interieur</b>                                                   |                |          |                        |
| Verlichting, te weten:                                             |                |          |                        |
| - inbouwspots/dimmers                                              | X              |          |                        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers                             | X              |          |                        |
| - losse (hang)lampen                                               |                | X        |                        |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:                               |                |          |                        |
| - kast vleding                                                     | X              |          |                        |
| -                                                                  |                |          |                        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:                          |                |          |                        |
| - gordijnrails                                                     | X              |          |                        |
| - gordijnen                                                        | X              |          |                        |
| - overgordijnen                                                    | X              |          |                        |
| - vitrages                                                         | X              |          |                        |
| - rolgordijnen                                                     | X              |          |                        |
| - lamellen                                                         | X              |          |                        |
| - (losse) horren/rolhorren                                         | X              |          |                        |
| Vloerdecoratie, te weten:                                          |                |          |                        |
| - vloerbedekking                                                   | X              |          |                        |
| - plavuizen                                                        | X              |          |                        |
| - linoleum keuken en gang                                          | X              |          |                        |
| (Voorzet) openhaard met toebehoren                                 | X              |          |                        |
| <b>Keuken</b>                                                      |                |          |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)                                       | X              |          |                        |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>          |                |          |                        |
| Kluis                                                              | X              |          |                        |
| (Voordeur)bel                                                      | X              |          |                        |
| Rookmelders                                                        | X              |          |                        |
| (Klok)thermostaat                                                  | X              |          |                        |
| Warmwatervoorziening, te weten:                                    |                |          |                        |
| - Cv-installatie                                                   | X              |          |                        |
| - Boiler keuken                                                    | X              |          |                        |
| Zonwering buiten                                                   | X              |          |                        |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: |                |          |                        |
| - radiatorfolie                                                    | X              |          |                        |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X              |          |                        |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                                  | x              |          |                        |
| <b>Tuin</b>                                                        |                |          |                        |
| <b>Inrichting</b>                                                  |                |          |                        |
| Tuinaanleg/bestrating                                              | X              |          |                        |
| Beplanting                                                         | X              |          |                        |
| <b>Verlichting/installaties</b>                                    |                |          |                        |
| Buitenverlichting                                                  | X              |          |                        |
| Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder                         | X              |          |                        |

| Zaken                               | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|-------------------------------------|---------------|----------|------------------------|
| <b>Bebouwing</b>                    |               |          |                        |
| Tuinhuis/buitenberging              | X             |          |                        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging | X             |          |                        |
| <b>Overig</b>                       |               |          |                        |
| Overige tuin, te weten:             |               |          |                        |
| - (sier)hek                         | X             |          |                        |

**De woning wordt verkocht zonder NVM vragenlijst.**

**De volgende clausules worden in de koopovereenkomst opgenomen:**

#### **Ouderdomsclausule**

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.

#### **Niet bewoning verkoper**

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.

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.