

TE KOOP

Gouwestraat 13

Apeldoorn



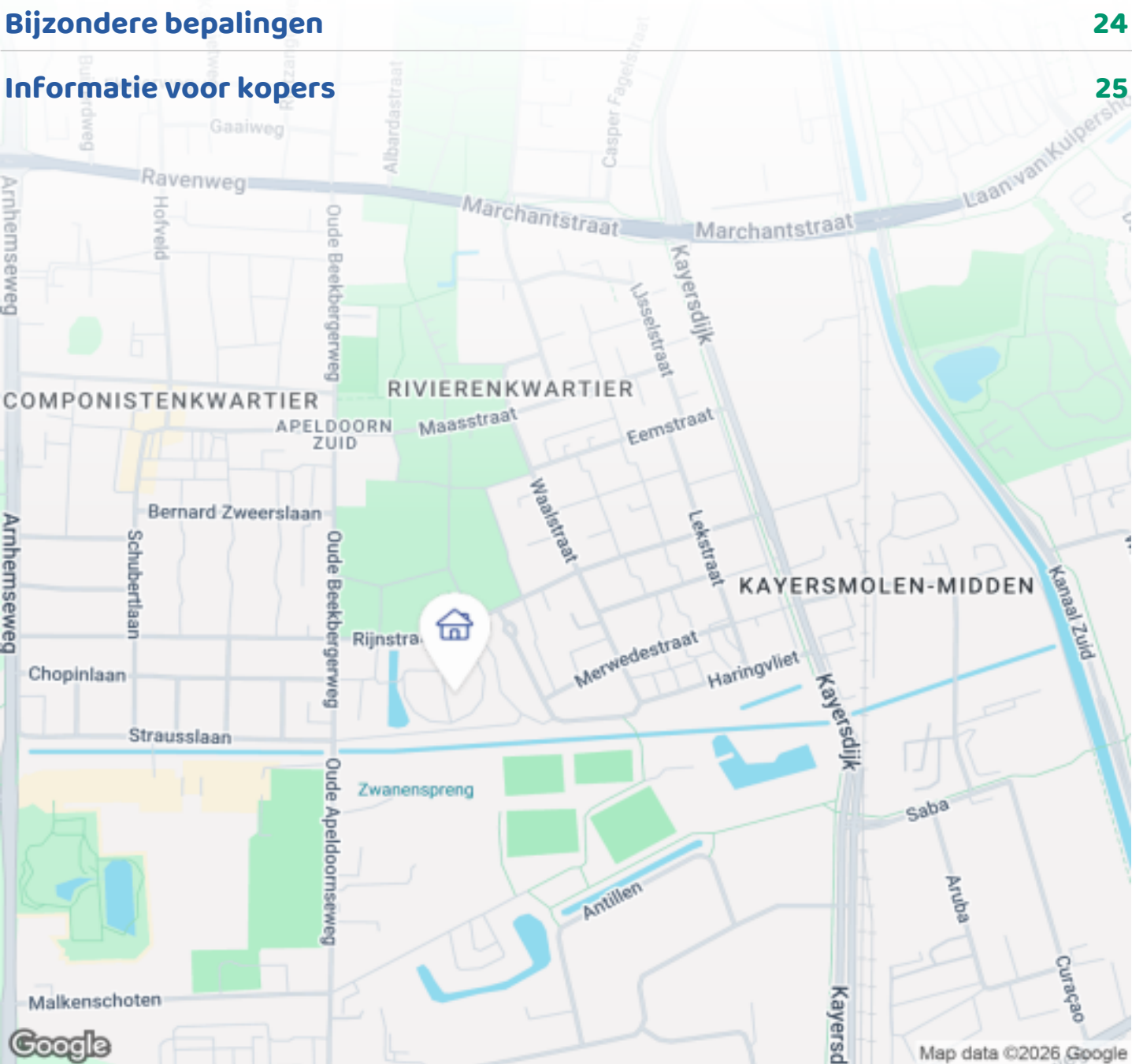
Vraagprijs

€ 550.000

kosten koper

WAAR VIND IK WAT?

Omschrijving van de woning	3
Foto's	5
Plattegronden	16
Kenmerken	19
Zakenlijst	22
Algemene informatie	24
Bijzondere bepalingen	24
Informatie voor kopers	25



Woningbrochure: Gouwestraat 13, Apeldoorn

OMSCHRIJVING VAN DE WONING



Twee-onder-een-kapwoning met garage, veranda, zonnepanelen en een heerlijke ligging aan een autoluw woonerf!

Op een prachtige, kindvriendelijke locatie in Apeldoorn-Zuid, direct nabij het groene Zuiderpark met haar sprengen en wandelpaden, staat dit verzorgde helft van een dubbel woonhuis met aangebouwde garage, eigen oprit, zonnige achtertuin en sfeervolle veranda. Een woning waar ruimte, comfort en een rustige woonomgeving perfect samenkomen.

De woning is gebouwd in 1996, goed onderhouden. Zo beschikt de woning over 8 zonnepanelen, een zonneboiler, dak-, muur- en vloerisolatie, hardhouten kozijnen met dubbele beglazing en een onderhoudsvriendelijke tuin met vernieuwde schuttingen. Dankzij de ligging aan een autoluw pleintje met uitsluitend bestemmingsverkeer is dit een ideale plek voor gezinnen.



Woningbrochure: Gouwestraat 13, Apeldoorn

www.makelaarsland.nl | 088 200 2000 | info@makelaarsland.nl

OMSCHRIJVING VAN DE WONING

Met een perceel van 235 m², een royale woonkamer, een moderne keuken, drie ruime slaapkamers (eenvoudig weer vier slaapkamers mogelijk) biedt deze woning volop leefruimte voor nu en de toekomst.

Indeling

Begane grond: Via de verzorgde entree komt u in de hal met meterkast, garderoberuimte en een moderne toiletruimte voorzien van een wandcloset.

De sfeervolle, L-vormige woonkamer is heerlijk licht en afgewerkt met een massieve eikenhouten vloer en lichte wandafwerking. Aan de tuinzijde bevindt zich de fraaie hoekopgestelde keuken met een stijlvol stenen werkblad en diverse inbouwapparatuur, waaronder een combi-oven, koelkast, vaatwasser, 4-pits gaskookplaat en afzuigkap.

De dubbele openslaande deuren verbinden de woonkamer met de zonnige achtertuin. Hier vindt u een fijne veranda waar u al vroeg in het voorjaar en tot laat in het najaar kunt genieten van het buitenleven.

Eerste verdieping: De oorspronkelijke indeling met drie slaapkamers is aangepast naar twee royale slaapkamers, waardoor onder andere een ruime hoofdslaapkamer (oorspronkelijk 2 kamers) is ontstaan. Desgewenst is de oorspronkelijke indeling eenvoudig terug te brengen.

De volledig betegelde badkamer is uitgevoerd met ligbad met douche, modern wandcloset, wastafelmeubel en designradiator.

Tweede verdieping: De verrassend ruime tweede verdieping beschikt over een voorzolder met aansluitingen voor de wasapparatuur, de Remeha Avanta cv-ketel (2011), de zonneboiler en de mechanische ventilatie-unit.

Daarnaast bevindt zich hier een royale extra slaapkamer met vier Velux dakramen, waardoor een bijzonder lichte en ruimtelijke kamer is ontstaan. Achter de knieschotten is bovendien veel praktische bergruimte aanwezig.

Buitenruimte: De achtertuin is verzorgd aangelegd, biedt veel privacy en is onderhoudsvriendelijk

ingericht. De sfeervolle veranda maakt dit een heerlijke plek om te ontspannen.

Aan de voorzijde beschikt de woning over een eigen oprit en een aangebouwde garage met zowel een kanteldeur als een praktische loopdeur.

Wonen aan de Gouwestraat

De Gouwestraat ligt in een ruim opgezet woonerf in Apeldoorn-Zuid. Een rustige en groene woonomgeving met uitsluitend bestemmingsverkeer. Alle dagelijkse voorzieningen bevinden zich op korte afstand, waaronder basisscholen, kinderopvang, winkelcentrum, bibliotheek, sportvoorzieningen, zwembad en kinderboerderij.

Ook de bereikbaarheid is uitstekend: het centrum en NS-station van Apeldoorn liggen op nog geen kwartier fietsen en de uitvalswegen A1 en A50 zijn binnen enkele minuten bereikbaar.

Bijzonderheden

- * Zonnige achtertuin met sfeervolle veranda.
- * 8 zonnepanelen en zonneboiler.
- * Hardhouten kozijnen met dubbele beglazing.
- * Moderne keuken met stenen werkblad en inbouwapparatuur.
- * Gelegen aan een woonerf, vlak bij het Zuiderpark.

Een leuke gezinswoning op een van de fijnste locaties van Apeldoorn-Zuid, waar rust, ruimte en groen hand in hand gaan. Maak snel een afspraak voor een bezichtiging met Makelaarsland Agent Frank Huibers en ervaar zelf de sfeer van Gouwestraat 13.



















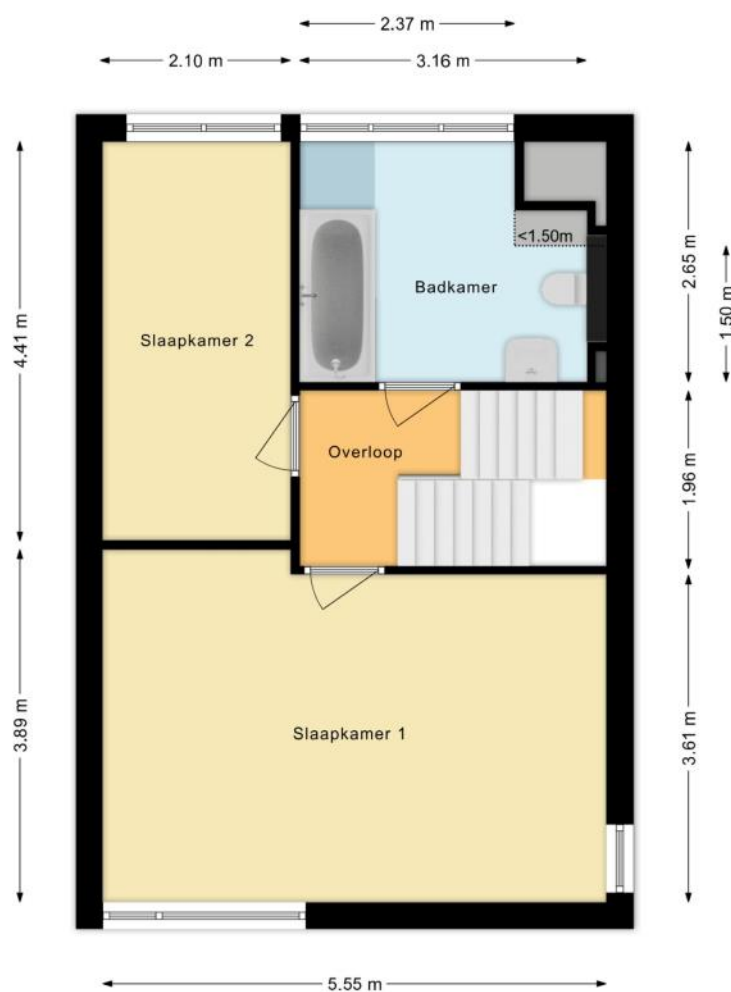




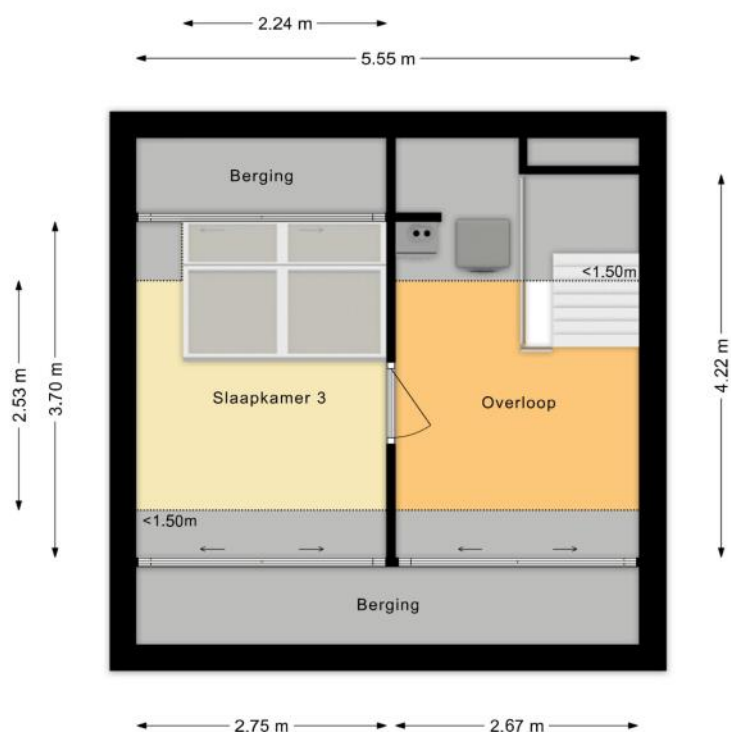
PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



PLATTEGRONDEN



KENMERKEN

Bouw

Soort woonhuis	Eengezinswoning, 2-onder-1-kapwoning
Bouwworm	Bestaande bouw
Bouwjaar	1996
Soort dak	Zadeldak
Materiaal dak	Pannen

Oppervlakten en inhoud

Perceeloppervlakte	235 m ²
Inhoud	481 m ³

Gebruiksoppervlakten *

Wonen (= woonoppervlakte)	115 m ²
Overige inpandige ruimte	18 m ²
Gebouwgebonden buitenruimte	23 m ²

* Gebruiksoppervlakten

De getoonde gebruiksoppervlakten zijn berekend conform de in de branche geldende meetinstructie. Deze meetinstructie is bedoeld om een meer eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiks -

oppervlakte. De meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting.

KENMERKEN

Indeling

Aantal kamers	4 kamers (waarvan 3 slaapkamers)
Aantal badkamers	1 badkamer en 1 apart toilet
Badkamervoorzieningen	Ligbad, toilet, wastafelmeubel
Aantal woonlagen	3 woonlagen
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, Glasvezel kabel, Zonnepanelen

Energie

Energielabel	A
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Vloerisolatie, Dubbel glas
Verwarming	Cv-ketel
Warm water	Cv-ketel, Zonneboiler
Merk/type cv-ketel	Remeha Avanta 28c
Bouwjaar cv-ketel	2011
Eigendom cv-ketel	Eigendom

Buitenruimte/omgeving

Ligging	Aan rustige weg, In woonwijk
Tuin	Achtertuint, Voortuin, Zijtuin
Achtertuint	80 m² (8,9m diep en 9m breed)
Ligging tuin	Gelegen op het oosten

KENMERKEN

Garage

Soort	Aangebouwd steen
Voorzieningen	Elektra

Parkeergelegenheid

Soort parkeergelegenheid	Openbaar parkeren, Op eigen terrein
--------------------------	-------------------------------------

Kadastrale gegevens

Apeldoorn L 11676

Oppervlakte	235 m ²
Eigendomssituatie	Volle eigendom

Bijzonderheden

Er zijn gebreken aan de woning.

> 1 ruit voorzijde lek

Er zijn vermeldingswaardige rechten, plichten, bedingen en/of erfdienstbaarheden.

> Gebruikelijke bepalingen

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Losse potten/planten		●	
Buitenverlichting	●		
Rookmelder	●		
Rolluiken	●		
Zonwering binnen (luxaflex e.d.)	●		
Gordijnrails	●		
Gordijnen woonkamer		●	
Gordijnen overig		●	
Vitrages woonkamer		●	
Vitrages overig		●	
Vloerbedekking/Linoleum	●		
Laminaat	●		
Parket	●		
Boiler	●		
(Klok)thermostaat	●		
Kookplaat	●		
Koelkast	●		
(combi)Magnetron	●		
Afzuigkap	●		
Vaatwasser	●		
Binnenverlichting		●	
Losse kasten		●	
Boeken-, legplanken		●	
Wastafelaccessoires	●		
Toiletaccessoires	●		
Badkameraccessoires	●		

ZAKENLIJST

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Houten vloer(delen)	●		
Plavuizen	●		
Keukenblok (met bovenkasten)	●		
Koffiezetapparaat		●	
Wastafelmeubel	●		
Brievenbus	●		
(Voordeur)bel	●		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	●		
CV met toebehoren	●		
Mechanische ventilatie	●		

Overige zaken

Toiletborstels gaan mee.

2 witte ladekasten zolder ter overname

Schilderij ophangstelsysteem gaat mee

Inbouwspots blijven achter

Sommige vouw-/rolgordijnen lopen niet zo soepel



Bekijk tijdens de bezichtiging welke roerende zaken uit de lijst achterblijven, mee gaan, of welke ter overname zijn.

ALGEMENE INFORMATIE

Hoe bezichtig ik de woning?

Vraag jouw bezichtiging aan via

- telefoon 088 200 2000
- makelaarsland.nl

De makelaar óf de eigenaar van de woning neemt contact met je op om de bezichtiging in te plannen, wanneer het jullie beiden schikt. Als de eigenaar zelf contact met je opneemt, betekent dit dat de rondleiding ook door de eigenaar zelf wordt gedaan. Neemt de makelaar contact op, dan doet de makelaar ook de rondleiding.

Hoe breng ik een bod uit?

Breng jouw bod uit via:

- telefoon 088 200 2000
- het online biedingsformulier

Ga naar makelaarsland.nl en klik op de button 'doe een bod' bij de woningpresentatie. De makelaar neemt jouw bieding in behandeling en zal telefonisch contact met jou en de verkoper opnemen om nader te overleggen. De verkoper zal jouw voorstel accepteren, een tegenvoorstel uitbrengen of het voorstel afwijzen.

Jouw eigen woning verkopen?

Dat kan dat bij ons op twee manieren. Je doet zelf het één en ander of wij doen alles voor je. (Doe de test, dan weet je wat het beste bij jou past.) Wat je ook kiest, je betaalt gewoon een vast laag tarief en je weet precies waar je aan toe bent. Makkelijk toch?

Ouderdomsclausule

Gratis hypotheekgesprek

Huis gevonden? Dat is mooi, maar kun je die ook betalen? Wees slim en begin op tijd met het bekijken van jouw financiële mogelijkheden. Wat kun je maximaal lenen en wat past het best bij jou? Bij ING kun je erop vertrouwen dat je altijd passend advies krijgt bij jouw persoonlijke situatie, nu en in de toekomst. Plan gratis en vrijblijvend een oriënterend gesprek in op:

makelaarsland.nl/hypotheekgesprek

De Makelaarsland Biedgids

Ken jij de regels tijdens het bieden op een huis? We hebben een biedgids ontwikkeld om transparantie in de woningmarkt te bevorderen en jouw kennis over de regels en wetgeving rondom het (ver)koopproces te vergroten. We hebben alle ontwikkelingen, feiten, regels en uitzonderingen rondom het biedproces helder voor je op een rij gezet, zodat jij weloverwogen keuzes kan maken. Het is je gegund!

makelaarsland.nl/biedgids

INFORMATIE VOOR KOPERS

Koopakte

Na overeenstemming zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM). Vooraf zullen wij het cliëntenonderzoek uitvoeren om de identiteit van de betrokken partijen te verifiëren. Dit is een standaard procedure in het kader van onze wettelijke verplichting als makelaar. Voor woningen in Amsterdam zullen afspraken worden vastgelegd in een koopakte conform het model van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. In deze koopakte zullen onder andere de onderstaande bijzonderheden worden opgenomen.

Ontbindende voorwaarden financiering

Ten behoeve van een eventueel opgenomen voorbehoud voor het verkrijgen van een financiering hanteert Makelaarsland een termijn van 7 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) waarbinnen op grond van deze voorwaarde ontbonden kan worden.

Waarborgsom / bankgarantie

De koopovereenkomst vereist van de koper altijd een waarborgsom of bankgarantie van 10% van de koopsom. De koper krijgt 8 weken (te rekenen vanaf het moment van bereiken van mondelinge overeenstemming) om dit te regelen. Bij geen voorbehoud financiering is deze termijn 4 weken.

Notariskosten

Tenzij anders vermeld is de koper vrij in de notariskeuze. Indien deze notaris kosten in rekening brengt aan verkoper, gelden de volgende maxima: 1. Doorhaling hypotheek. In geval van gehele doorhaling € 200,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). In geval van een gedeeltelijke doorhaling € 250,00 (incl. kadasterkosten per doorhaling). 2. Spoedbetaling € 10,00. 3. Onderzoekskosten en opvragen gegevens € 25,00. Bedragen zijn incl. btw. Alle overige kosten, dan wel meerkosten komen voor rekening van de koper.

Meldingsplicht verkoper

De verkoper heeft een meldingsplicht. De koper mag daarom verwachten dat de informatie die door de verkoper wordt verstrekt, correct is. Er moet altijd melding worden gemaakt van eventuele gebreken en bijzondere omstandigheden.



**Jij kiest de notaris. Vraag
van tevoren de kosten
op en voorkom
verrassingen.**

Onderzoeksplicht

De koper heeft zijn eigen onderzoeksplicht. Dit betekent dat de koper zelf onderzoek dient te verrichten naar de diverse zaken die van belang zijn bij het nemen van de juiste koopbeslissing. Wij noemen: de bouwtechnische staat van de woning, eventuele rechten en plichten die op de woning (of perceel) rusten (ook wel erfdienstbaarheden of kwalitatieve rechten/plichten genoemd) en milieufactoren, omgevingsfactoren, (toekomstige) bestemmingsplannen enzovoorts. Gezien de complexe materie, met name waar het jouw onderzoeksplicht betreft, raden wij je aan een eigen aankoopmakelaar in te schakelen.

Energie label

Verkoper zal bij de notariële eigendomsoverdracht aan koper een energielabel overhandigen, tenzij anders is afgesproken of indien dit op grond van het besluit energieprestatie een dergelijk label of certificaat niet noodzakelijk is. Voor meer informatie www.rvo.nl.

INFORMATIE VOOR KOPERS

Erfdienstbaarheden

Indien er op de woning of het perceel erfdienstbaarheden, kwalitatieve verplichtingen en/of andere bedingen rusten, gaan ze over op de koper en worden ze als bijlage behorend bij de koopakte, meestal in de vorm van het eigendomsbewijs, ter beschikking gesteld.

Schriftelijkheidsvereiste

Alle door Makelaarsland en verkoper verstrekte informatie moet uitsluitend gezien worden als een uitnodiging tot nader overleg dan wel tot het uitbrengen van een bod. Er is pas sprake van een rechtsgeldige koopovereenkomst als de particuliere verkoper en de particuliere koper de koopovereenkomst hebben ondertekend. Dit vloeit voort uit artikel 7:2 Burgerlijk Wetboek. Een bevestiging van de mondelinge overeenstemming per e-mail of een toegestuurd concept van de koopovereenkomst wordt wettelijk niet gezien als een 'ondertekende koopovereenkomst'.

Voorbehouden

Deze brochure is door Makelaarsland met de meeste zorg samengesteld, onder andere aan de hand van de door de verkoper aan ons verstrekte gegevens. De verkoper kan zelf tekst, foto's en/of documentatie over de woning aan Makelaarsland hebben aangeleverd. Om deze redenen kan Makelaarsland er niet voor in staan dat de inhoud van de verkoopbrochure juist is. Makelaarsland verstrekt geen garanties en aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de gegevens in deze brochure. Om dezelfde redenen kan de koper aan de inhoud van de vermelde informatie geen rechten ontleen en dient zelf onderzoek te plegen naar alle aspecten van de woning die voor hem van belang zijn.