



Badhuisweg 28, 7314 ED Apeldoorn



Omschrijving

Badhuisweg 28, 7314 ED Apeldoorn

Karaktervolle vrijstaande villa met 5 slaapkamers, 2 badkamers, kantoor en zonnige tuin nabij het centrum!

Op een prachtige en bijzonder centrale locatie in Apeldoorn West, op korte afstand van het gezellige stadscentrum en de geliefde Indische Buurt, staat deze sfeervolle en karakteristieke vrijstaande villa uit circa 1918. Een woning waarin authentieke details en hedendaags wooncomfort op een aantrekkelijke manier samenkomen.

De villa is in het verleden fors uitgebouwd, waarbij de karakteristieke uitstraling en oorspronkelijke details gelukkig goed bewaard zijn gebleven. Zo treffen we onder andere een fraaie originele granieten vloer, hoge plafonds met sierlijk stucwerk, paneeldeuren en fraai houtwerk. Tegelijkertijd is de woning door de jaren heen grotendeels gemoderniseerd en verrassend ruim geworden. Met maar liefst 5 slaapkamers, 2 badkamers, een royale woonkamer, een extra kantoorruimte en een heerlijke privacy volle tuin is dit een bijzonder compleet gezinshuis.

Ook buiten is het goed wonen. De zonnige en beschutte tuin biedt volop privacy en beschikt over verschillende terrassen, een gazon en fraaie sierborders. Naast de woning bevindt zich parkeergelegenheid op eigen terrein, inclusief laadpaal. De vrijstaande garage/schuur beschikt over een vliering en daarnaast een geïsoleerde en verwarmde kantoorruimte van circa 12 m². Ideaal voor thuiswerken, een praktijk aan huis of als extra hobbyruimte.

Wonen met sfeer en karakter

Via de authentieke voordeur kom je in de sfeervolle hal, waar direct de fraaie granieten vloer en de karakteristieke uitstraling van de woning opvallen. Vanuit de hal zijn onder meer het toilet, de provisiekelder en de praktische bijkeuken met achterom bereikbaar.

De royale woonkamer is een heerlijke leefruimte en profiteert dankzij de grote raampartijen van een prettige hoeveelheid daglicht. De houten vloer, sfeervolle gashaard en fraaie hoge plafonds zorgen voor een warme en klassieke uitstraling. Via de dubbele tuindeuren is de tuin direct bereikbaar.

Een absoluut pluspunt is de serre aan de zijkant. Hier kun je heerlijk zitten en genieten van het fraaie zicht over de Badhuisweg. Vanuit de serre is tevens de zij tuin bereikbaar.

De halfopen keuken sluit mooi aan op de woonkamer en is voorzien van diverse ingebouwde apparatuur. Dankzij de royale opzet vormt de begane grond een fijne leefverdieping waar wonen, koken en samen zijn uitstekend samengaan.

Vijf slaapkamers en twee badkamers op de verdiepingen

Op de eerste verdieping zorgt de lichte overloop voor toegang tot drie kamers en de badkamer. Hier bevinden zich twee ruime slaapkamers en een derde, wat kleinere kamer die natuurlijk ook uitstekend dienst kan doen als kinder-, werk- of hobbykamer.

De master bedroom is bijzonder royaal en beschikt over een eigen luxe badkamer met inloopdouche en fraai wastafelmeubel. De tweede ruime slaapkamer heeft bovendien de beschikking over een eigen balkon; een heerlijke plek om even buiten te zitten.

De tweede badkamer is modern uitgevoerd en beschikt over een royale douchehoek en een modern wastafelmeubel. Op deze verdieping bevindt zich tevens een separaat wandcloset.

Speelse zolderverdieping

De compleet gerenoveerde tweede verdieping vormt een bijzonder leuke verrassing. Hier zijn twee gelijkwaardige slaapkamers gerealiseerd, beide voorzien van nieuw aangebrachte dakkapellen. Door de schuine kap en de dakkapellen hebben deze kamers een heerlijke, speelse sfeer. Ideaal als kinder- en tienerkamers, maar uiteraard ook geschikt als werkkamer, hobbyruimte of logeerkamer.

Daarnaast is er op deze verdieping extra bergruimte aanwezig.

Comfort en duurzaamheid

Naast sfeer en karakter biedt de woning ook diverse praktische voorzieningen. Zo beschikt de villa onder andere over twee airconditioningsystemen, 13 zonnepanelen, vloerisolatie in de woonkamer, voorzetwanden, dakisolatie, deels dubbele beglazing en een HR-cv-ketel. Het dak is in circa 2007 vernieuwd en uitgevoerd met nieuwe dakpannen. Voor het comfort van de twee badkamers is bovendien voorzien in een extra warmwatervoorziening.

Centrale ligging

De ligging is zonder twijfel één van de sterke punten van deze woning. De villa staat in een populaire en rustige woonstraat op korte afstand van het centrum van Apeldoorn. Winkels, restaurants, scholen, openbaar vervoer en het centraal station zijn gemakkelijk bereikbaar. Ook de uitgestrekte bossen en het groene buitengebied van Apeldoorn liggen op korte afstand.

Kortom: een royale, sfeervolle en karaktervolle vrijstaande villa met volop ruimte voor het hele gezin, een heerlijke tuin, parkeren op eigen terrein én een separate kantoorruimte. Een woning voor liefhebbers van authentieke details, gecombineerd met modern wooncomfort, op een fantastische locatie nabij alles wat Apeldoorn te bieden heeft.

164 m² woonoppervlakte | 5 slaapkamers | 2 badkamers | kantoorruimte ca. 12 m² | vrijstaande garage/schuur ca. 15 m² | 13 zonnepanelen | parkeren op eigen terrein | laadpaal

Kom de sfeer, ruimte en verrassende indeling van deze fraaie villa zelf ervaren. Een bijzonder huis op een bijzonder fijne plek!

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Herenhuis
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1918

Maten object	
Aantal kamers	6 kamers
Aantal slaapkamers	5 slaapkamer(s)
Inhoud woning	727 m ³
Perceel oppervlakte	292 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	164 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg, in woonwijk, in bosrijke omgeving
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Buitenzonwering, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Glasvezel kabel, Zonnepanelen, Openslaande deuren, Prive dakterras
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Ja

Energie	
Energielabel	E
Isolatie	Dakisolatie, Vloerisolatie, deels dubbel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Gashaard, Airco
Warmwater	C.v.-ketel, elektrische boiler eigendom

Tuin gegevens	
Tuin	Achters tuin, voortuin, zijtuin, zonneterras
Tuin diepte (cm)	1.000
Tuin breedte (cm)	1.200
Hoofdtuin	Achters tuin
Positie	Noord, Oost
Kwaliteit	Fraai aangelegd



























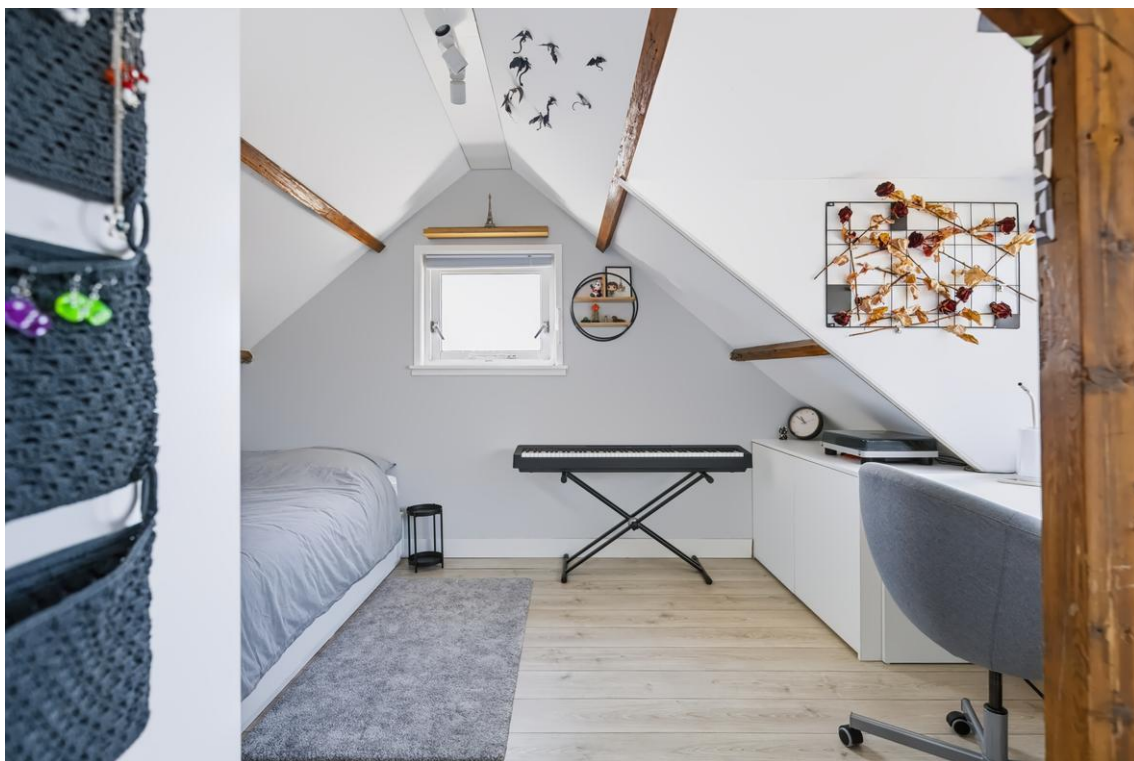




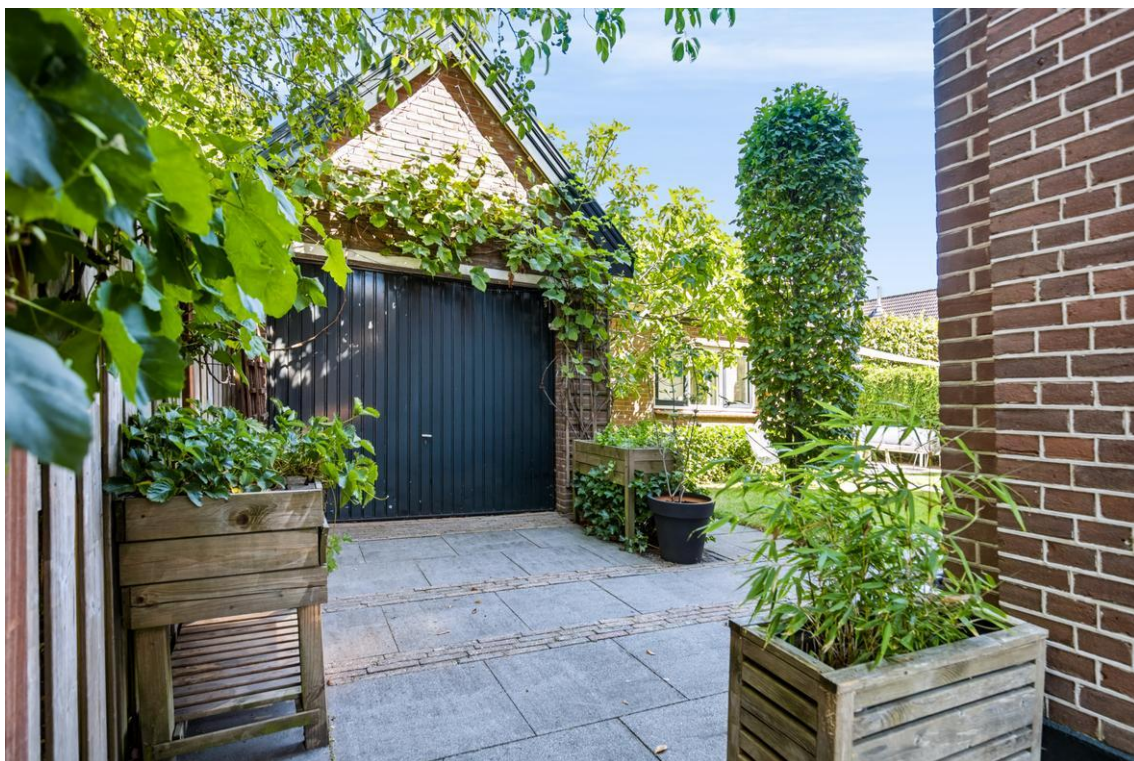










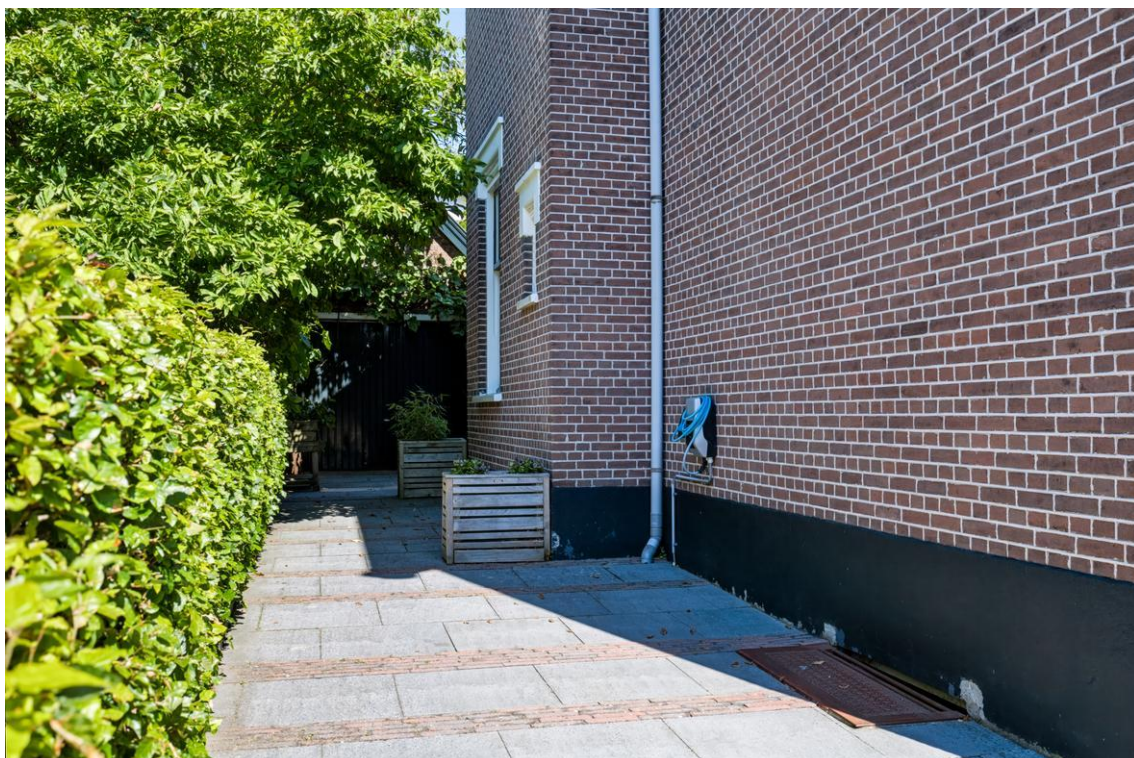
















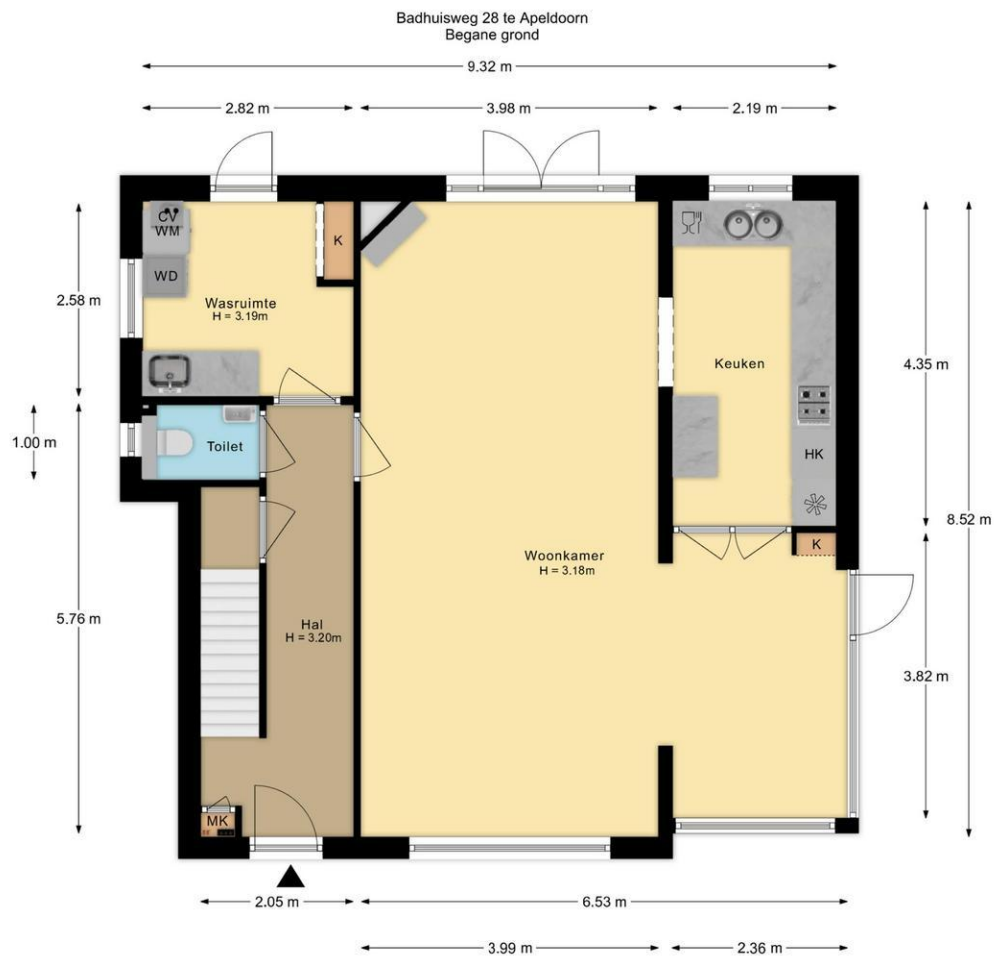






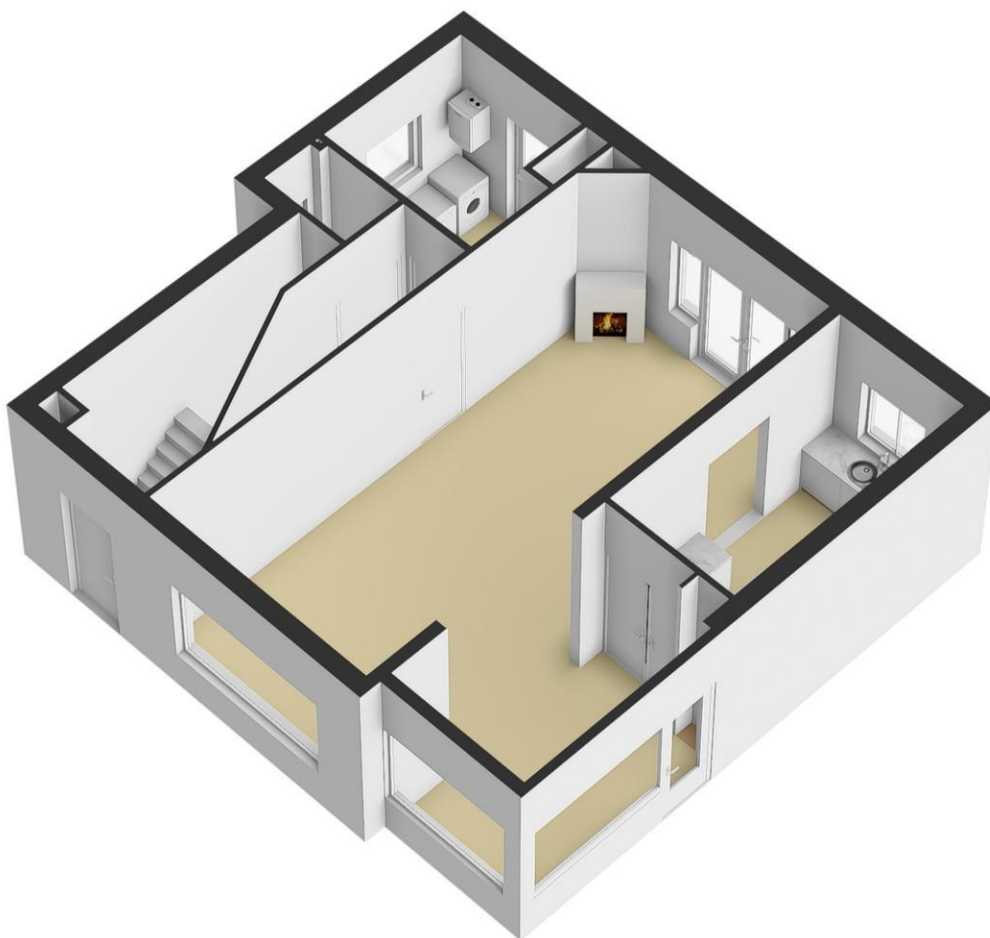


Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

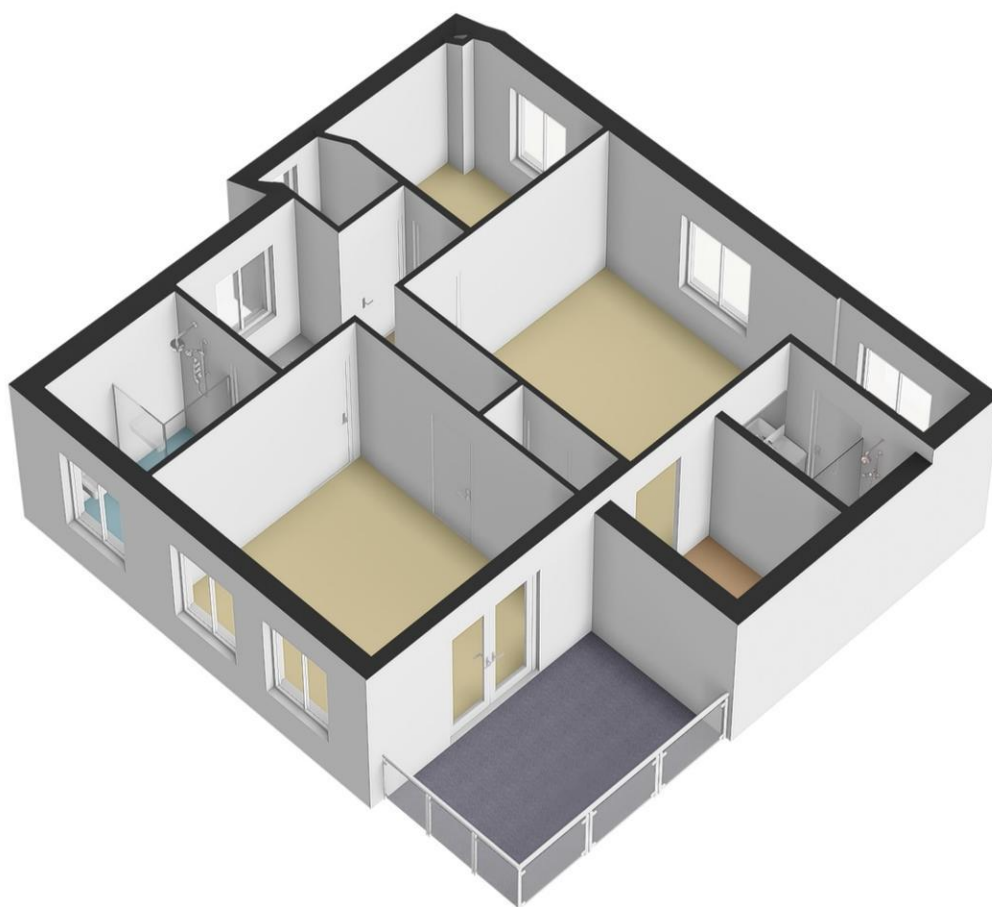


Plattegrond

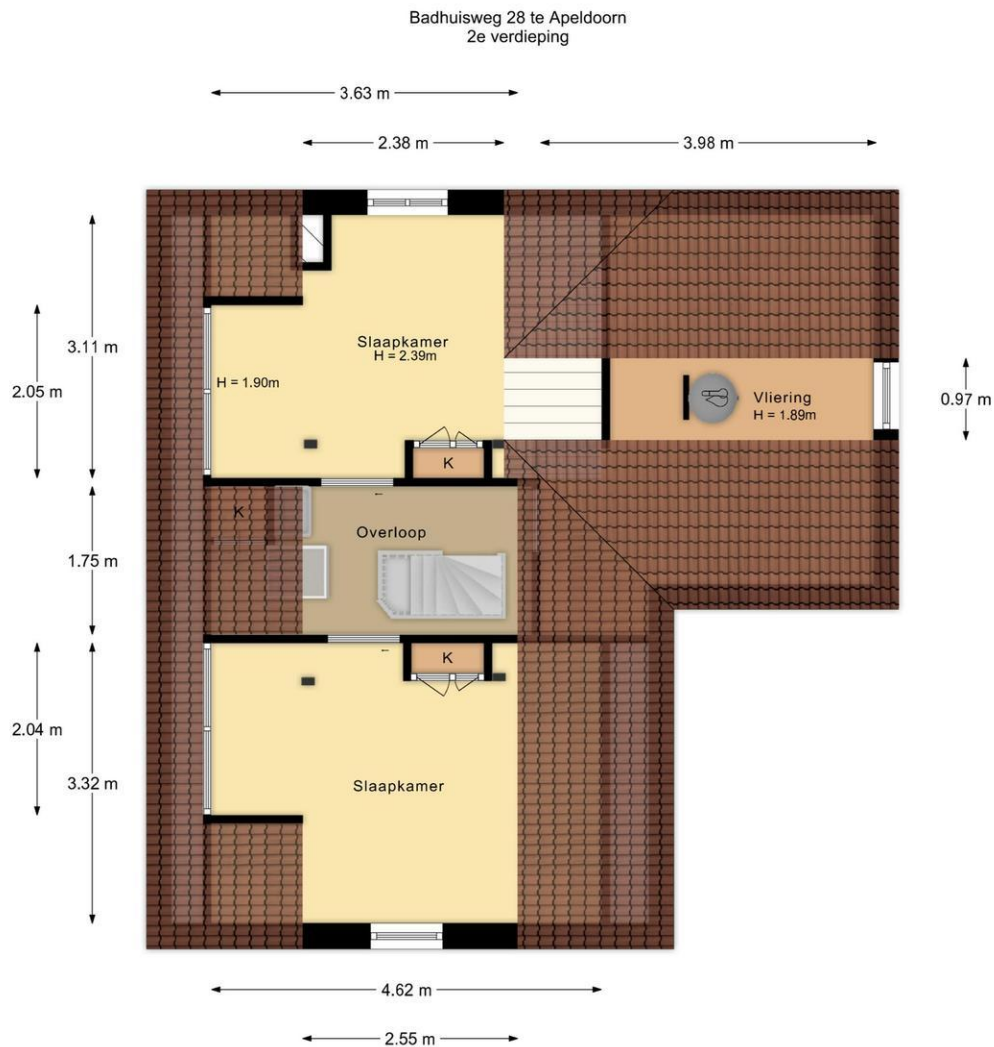


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

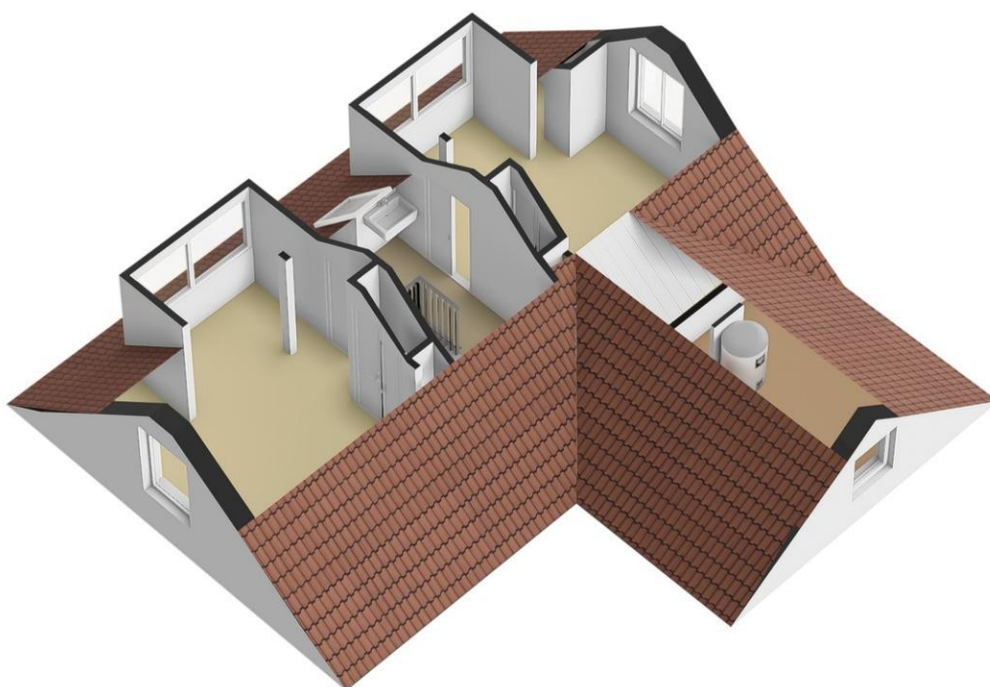


Plattegrond

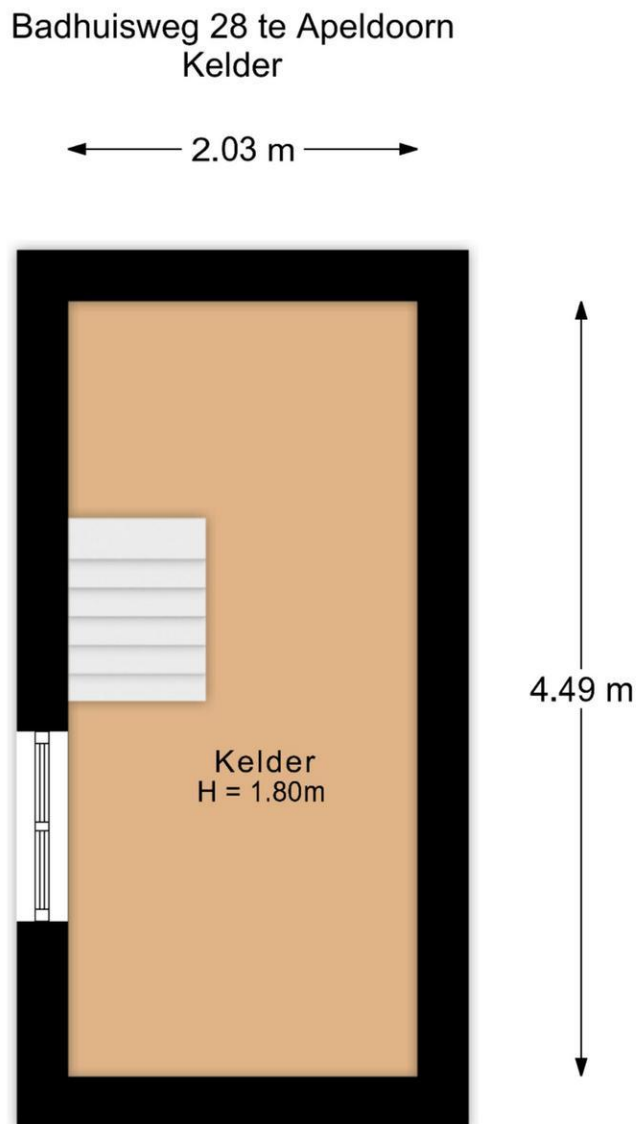


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

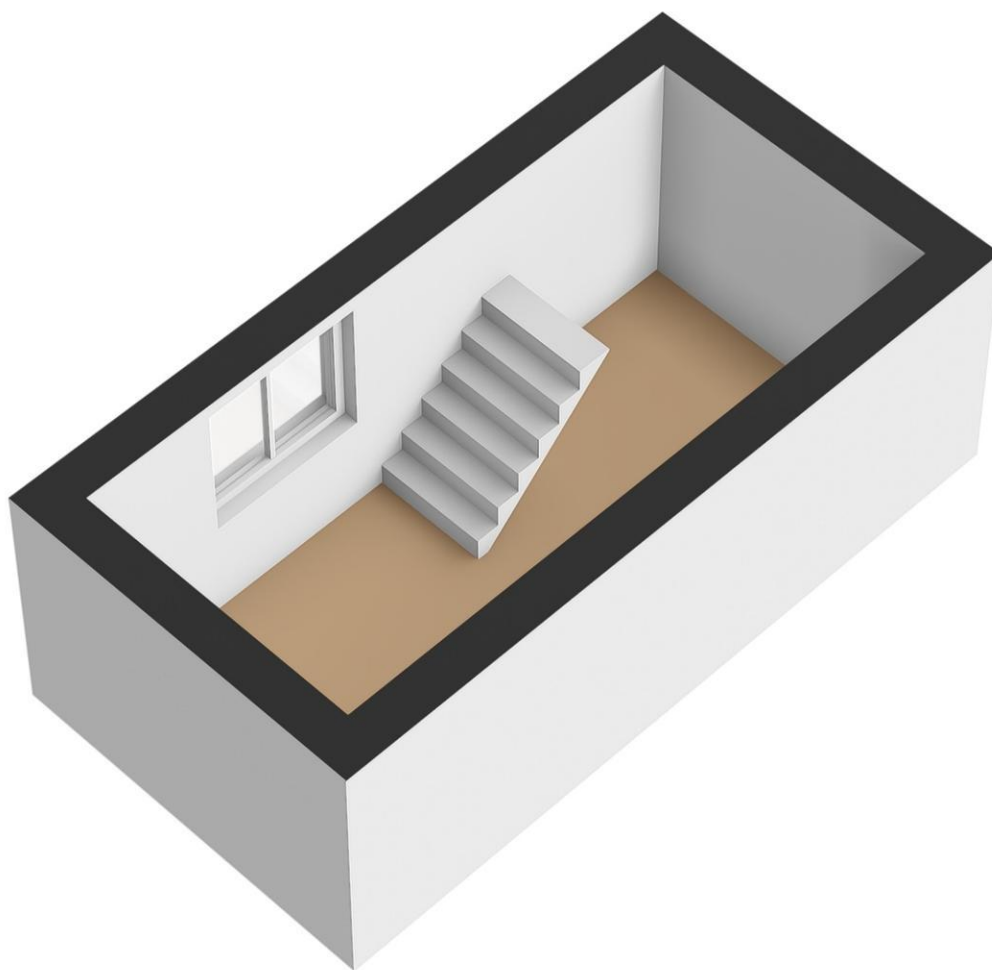


Plattegrond

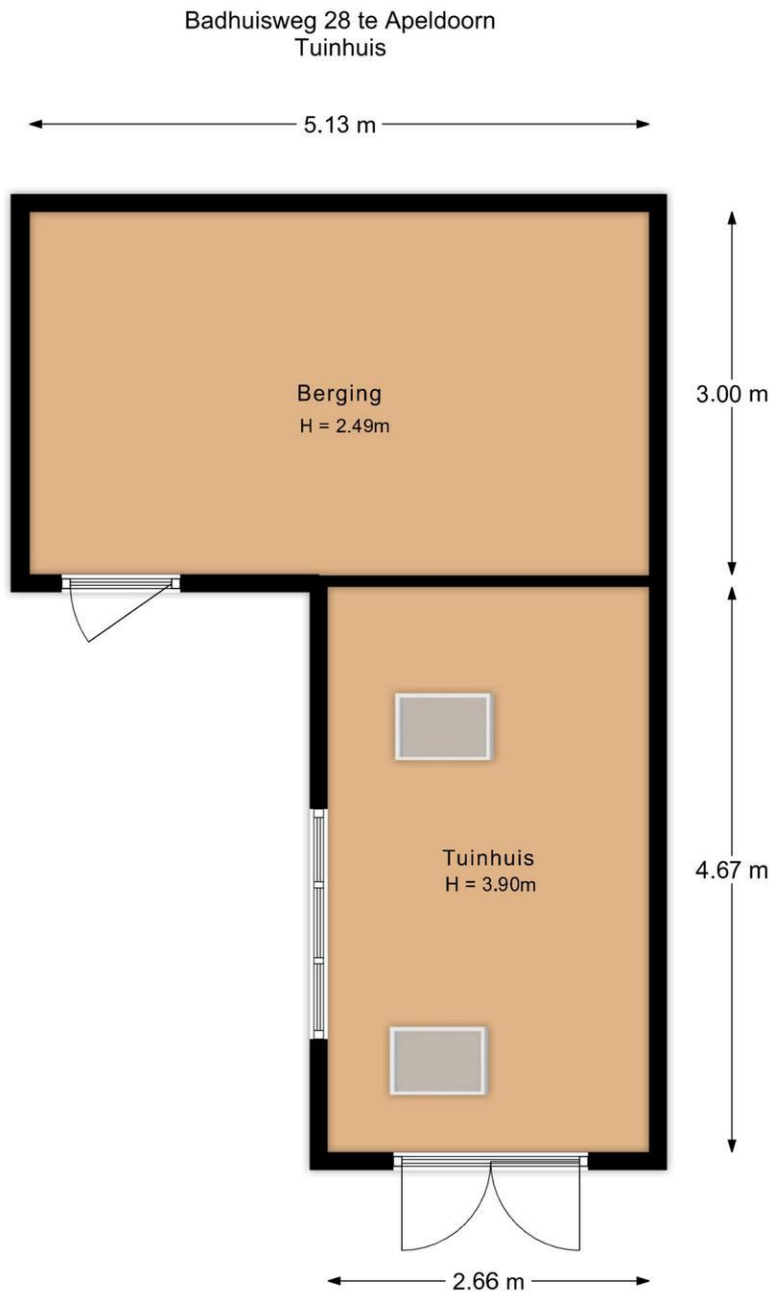


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

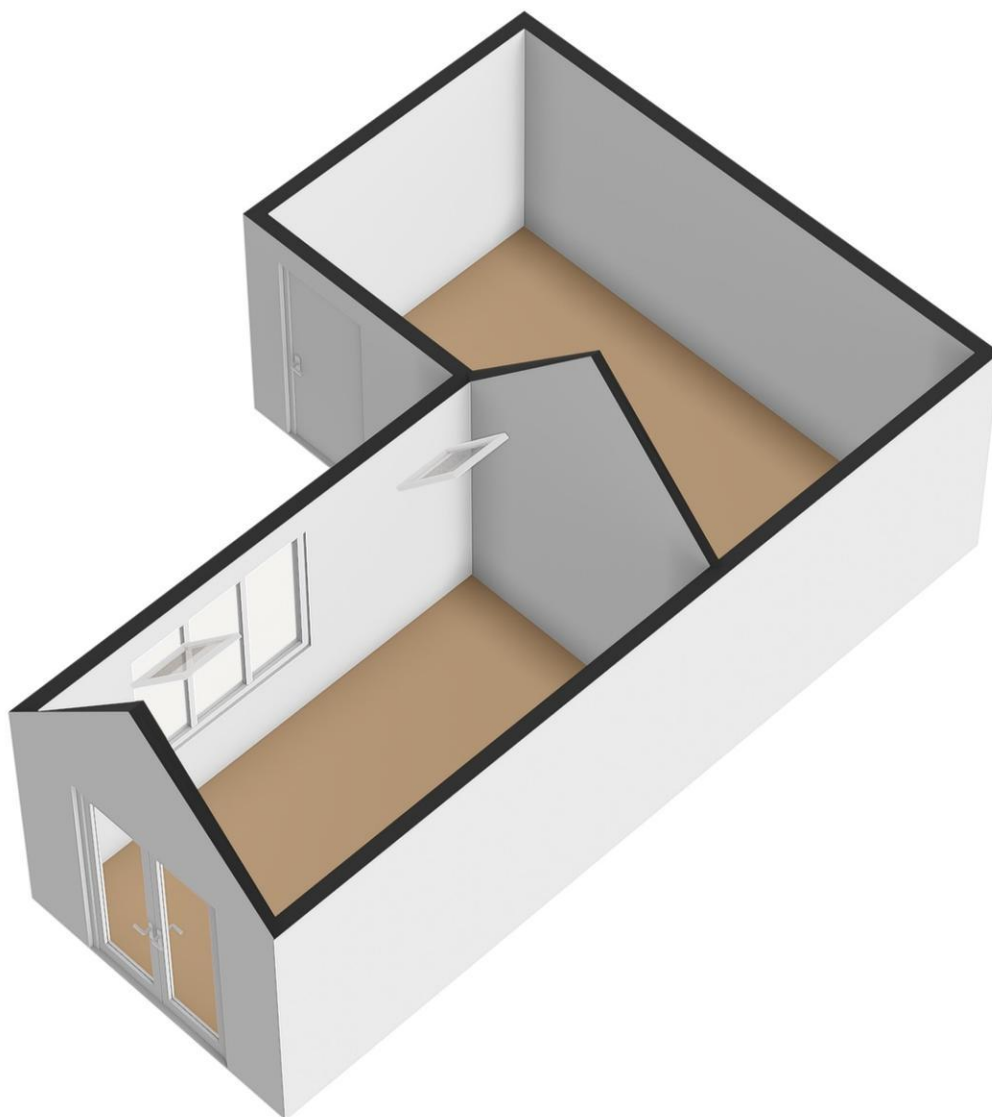


Plattegrond



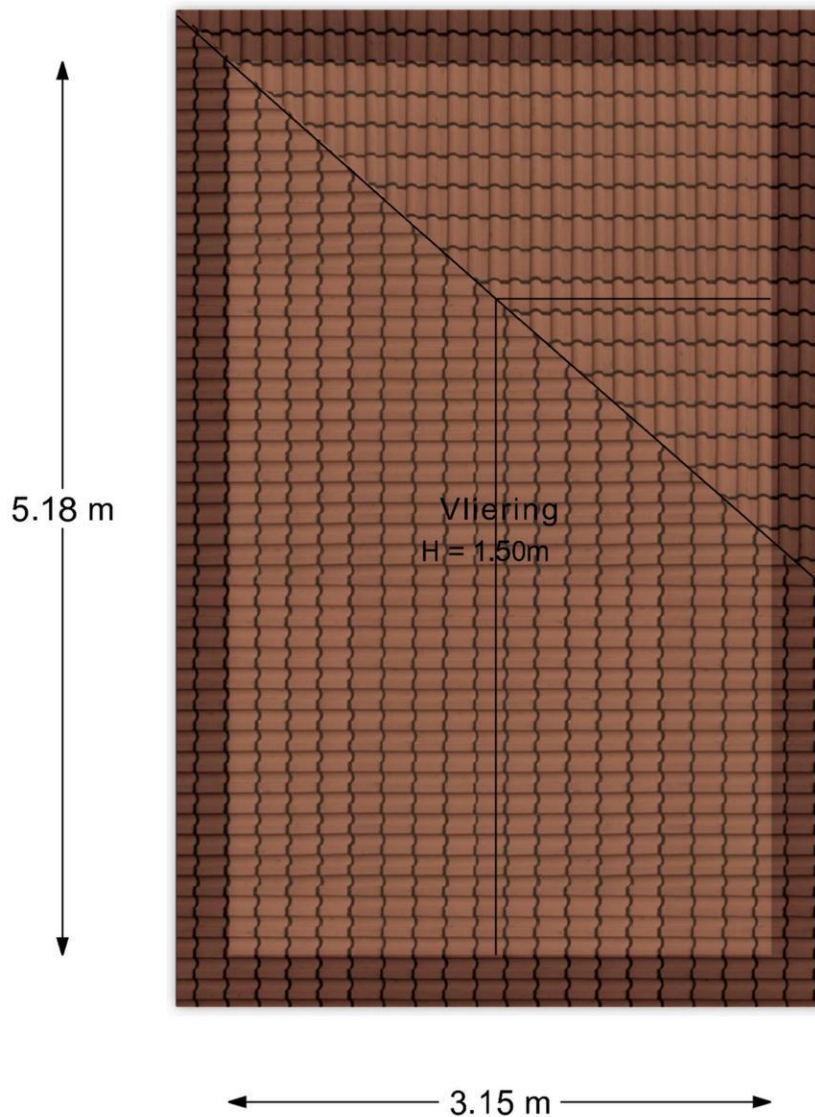
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



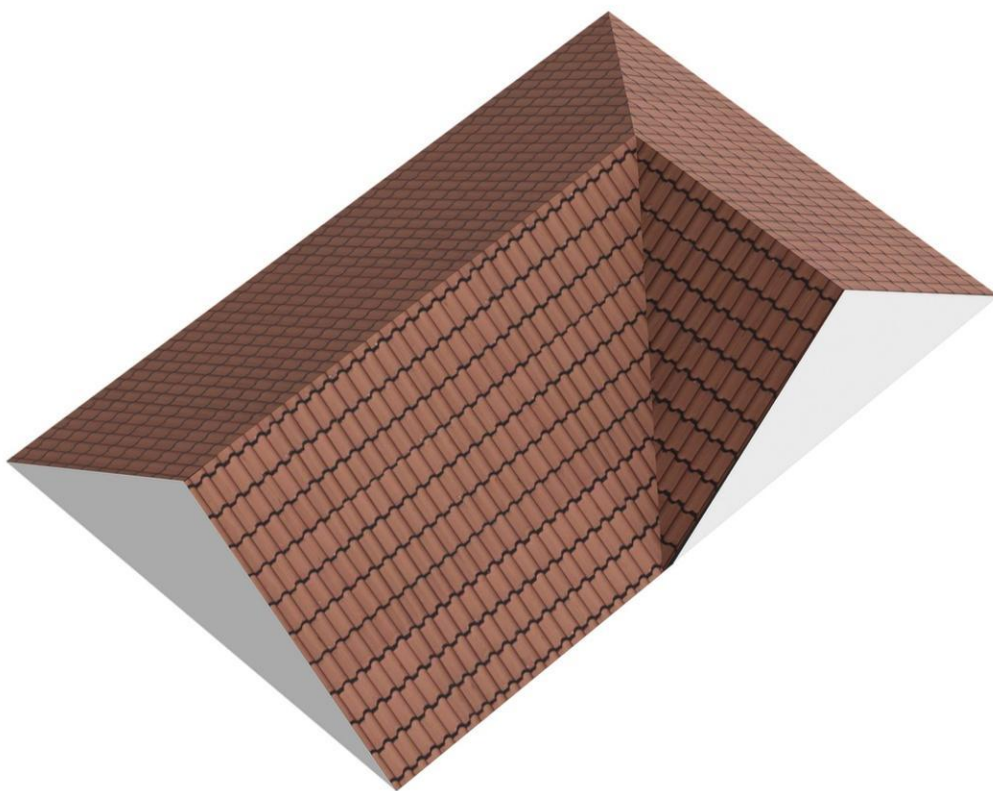
Plattegrond

Badhuisweg 28 te Apeldoorn
Vliering



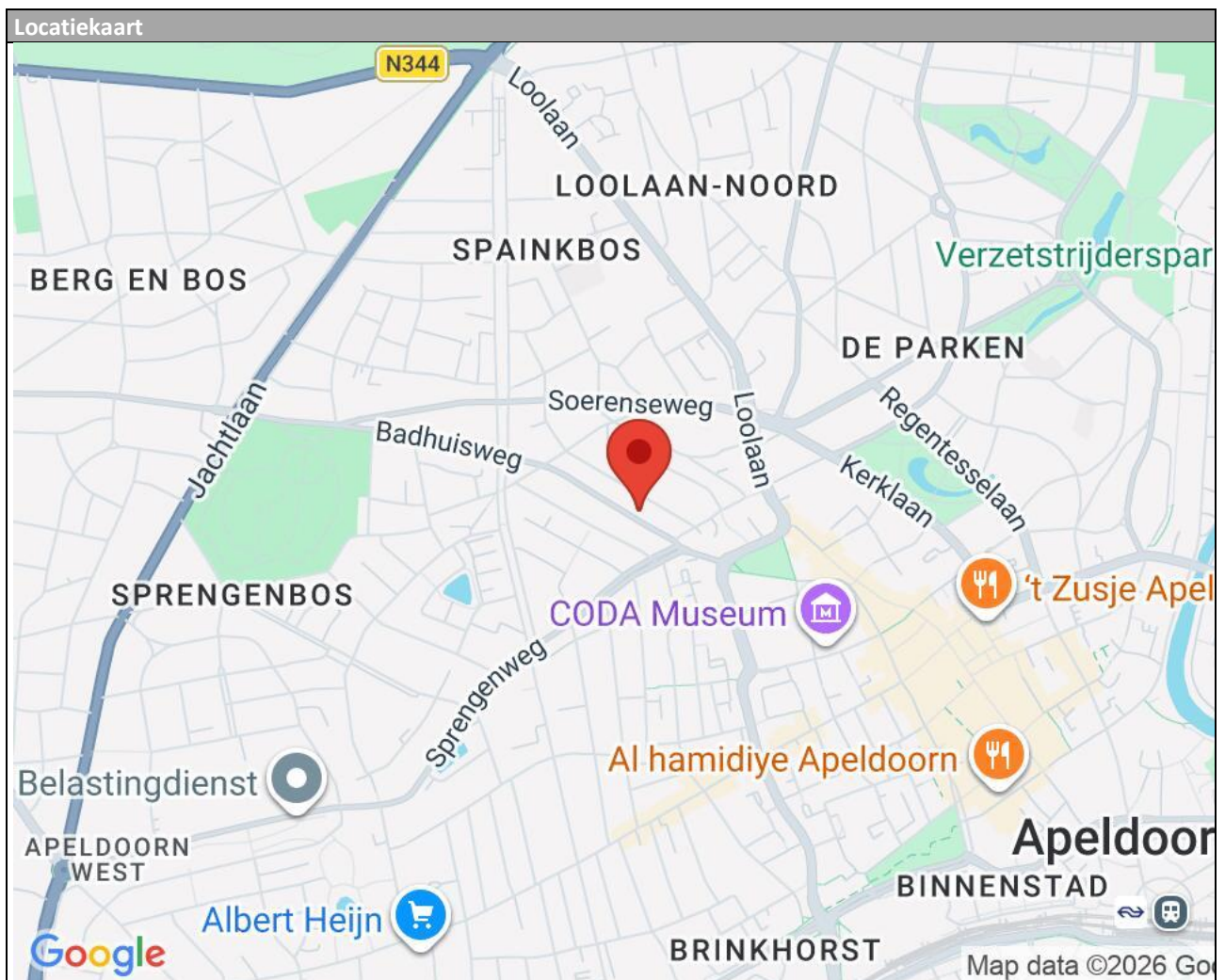
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Badhuisweg 28
Postcode / plaats	7314 ED Apeldoorn
Provincie	Gelderland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
Interieur				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☒	☐	☐	☐
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- kledingkasten inloopkast master bedroom	☒	☐	☐	☐
- Inbouwkasten 2 zolderkamers	☒	☐	☐	☐
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☒	☐	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Vitrages	☐	☐	☐	☒
- Rolgordijnen	☒	☐	☐	☐
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☒	☐	☐	☐
- Houten vloer(delen)	☒	☐	☐	☐
- Laminaat	☒	☐	☐	☐
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☐	☐	☐	☒
(Gas)kachels	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☒	☐	☐	☐
Radiatorafwerking	☒	☐	☐	☐
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☒	☐	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐	☐
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☐	☐	☐	☒
- Vriezer	☐	☐	☐	☒
- Koel-vriescombinatie	☒	☐	☐	☐
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☐	☐	☐	☒
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☒	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☐	☐	☐	☒
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/schermb)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☒	☐	☐	☐
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☐	☐	☐	☒
- Toilethouder	☐	☐	☐	☒
- Toiletborstel(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☐	☐	☐	☒
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☒	☐	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐	☐
Rookmelders	☐	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☒	☐	☐	☐
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☒	☐	☐	☐
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐	☐
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
-				
-				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

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**
Zo ja, welke? : _____
- B. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Ja**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : **Met achterbuur afspraak dat we voor elkaars schuur-gevel zorgen die op de erfgrans staat.**
- C. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- D. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- E. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- 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**
Zo ja, welke? : _____
- G. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- I. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Ja**
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 beeldbepalend of karakteristiek object? **Nee**
- J. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur : _____

K. Is er sprake van onteigening? **Nee**

L. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract? Ja / Nee

Welk gedeelte is verhuurd? : _____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij : _____

verwijderen bij ontruiming?

(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

M. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? *(bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaarden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.)* **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

O. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

P. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : _____

S. Hoe gebruikt u de woning nu? *(Bijvoorbeeld woning, : **Wonen** praktijk, winkel, opslag)*

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? **Nee**

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart? : _____

2. Gevels

A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

B. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**

Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Niet bekend**

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Oorspronkelijke gevels (1918) zijn steens en niet geïsoleerd. Aanbouw NO-zijde in 1968 (Keuken, Master bedroom) gebouwd.**

D. Zijn de gevels ooit gereinigd? **Ja**

Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : **ca 2014 (vorige eigenaar) heeft gevels schoongemaakt en opnieuw gevoegd (behalve achtergevel)**

3. Dak(en)

A. Hoe oud zijn de daken?

Platte daken : **2x dakkapellen zolder nieuw gebouwd in 2018 incl isolatie.**

Overige daken : **Schuine daken en pannen vernieuwd in 2007**

B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____

E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Niet bekend**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Ja / Nee / Niet bekend

Is er sprake van volledige isolatie? **Niet bekend**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Plat Dak Serre onbekend. Platten daken dakkapellen nieuw volledig geïsoleerd (2018) met isolerend plaatmateriaal**
Schuine daken zijn door vorige eigenaar geïsoleerd in 2007

F. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Ja**

Zo ja, toelichting : **1 afvoer van de schuur/studio heeft een lek bovenaan. Rest is in prima staat, geen problemen. Hemelwaterafvoer NW-zijde in 2018 vernieuwd icm vernieuwing riool toilet**

G. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

A. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? : **Circa 2015;**

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **onbekend; door vorige eigenaar gedaan**

B. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**

Zo nee, toelichting : _____

C. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____

D. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **Begane grond: bovenramen aan voorzijde en in serre. 1e verdieping: ramen voorzijde incl bovenramen 2e verdieping: raam voorzijde en raam achterkant.**

E. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Ja**
(Denk aan lekkende ruiten.)

Zo ja, waar? : **1 klein bovenraampje begane grond achterzijde.**

5. Vloeren, plafonds en wanden

A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Ja**

Zo ja, waar? : **plafond hal begane grond door lek douche. Daarna gehele douche voorzijde vernieuwd in 2022. Lek verholpen.**

B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

C. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

D. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**

Zo ja, waar? : _____

E. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Ja**

Zo ja, waar? : **Vloer begane grond is origineel (>100 jaar oud) en gebruikt.**

F. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**

Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **vloer 1e verdieping en 2e verdieping**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

A. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

B. Is de kruipruimte toegankelijk? **Ja**

Is de kruipruimte droog? **Ja**

Zo nee of meestal, toelichting: : _____

C. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Soms**

Zo ja of soms, toelichting: : **bij hevige slagregens uit zuidwesten soms wat vochtig in kelder.**

D. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**

Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **Ja / Nee / n.v.t.**

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7. Installaties

A. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **CV-installatie HR (2012) en elektrische Airco met warmtepomp (2023)**
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)

Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **CV = Remeha Airco = Daikin**

Leeftijd : **CV-installatie HR (2012) en elektrische Airco/verwarming (2023)**

Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : **CV 2024 en gepland voor najaar 2026 Airco 2023**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**

Zo ja, door wie? : **CV: De Wijnbergen installatietechniek Airco: Co-Air BV**

B. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)

Zo ja, wat is u opgevallen? : _____

C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Ja**

- Zo ja, waar en welke? : **Designradiator badkamer master in verleden wat druppels aan onderkant gehad.**
- E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- F. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Ja**
 Zo ja, welke? : **Toilet 1e verdieping (geen verwarming)**
- H. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**
 Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? **Ja / Nee**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **2020 door Zonneplan**
 wie? Jaar
 Installateur : **Zonneplan**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : **2025**
 Aantal kWh : **3860**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **10 jaar fabrieksproductgarantie 25 jaar lineaire fabrieksvermogensgarantie tot 80% van het beginvermogen**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Nee**
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **Ja / Nee / n.v.t.**
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____
- I. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **In 2023 na laten kijken door schoorsteenveger; zijn oordeel: vegen was niet nodig agv gebruik gas-haard**
- J. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? : **winter 2025-2026**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
- K. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**
 Zo ja, wanneer? : **Meterkast en kabels voor aanleg 2e badkamer incl elektrische boiler (2018) Meterkast en kabels naar zolder voor zonnepanelen en omvormer (2020) Meterkast 3 fasen en kabels voor laadpunt elektrische auto (2020)**

- L. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- 8. Sanitair en riolering**
- A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- B. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
 Zo nee, welke niet? : _____
- C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
- D. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Ja**
 Zo ja, welke? : **Bij aanleg master badkamer aansluiting riool in achtertuin bij keukenraam opgegraven en herzien/vernieuwd 2018 Breuk in riool bij hemelwaterafvoer begane grond zijkant (bij laadpaal) en aansluiting toilet - volledig vernieuwd 2020**
- E. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**
 Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : _____
 onderhouden?
- 9. Diversen**
- A. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1918**
- B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Ja**
 Zo ja, welke en waar? : **asbesthoudend isolatiemateriaal in dak schuur**
- 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**
 Zo ja, waar? : _____
- E. Is de grond verontreinigd? **Nee**
 Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee /
n.v.t.
 Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee /
n.v.t.
- F. Is er een olietank aanwezig? **Nee**
 Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee /
n.v.t.
 Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____
 Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **Nee**
- G. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Ja**
 (Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar? : **sporen eekhoorns en muizen in garage (maar nog nooit in huis/kelder waargenomen)**

H. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **Ja / Nee / n.v.t.**

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

I. 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)* **Nee**

Zo ja, waar? : _____

J. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **A. Bouw dakkapellen en maken 2 zolderkamers met overloop/wastafel + nieuwe badkamer en inloopkast master bedroom B. Volledig nieuwe badkamer voorzijde C. Vernieuwen Rookgaskanaal CV**

Zo ja, in welk jaartal? : **A. 2018 B. 2022 C. 2026**

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Allen door Mulder BV (Apeldoorn)**

K. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

L. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**

Zo ja, welke label? : **Zie energielabel document**

10. Vaste lasten

A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 765**

Belastingjaar : **2026**

B. Wat is de WOZ-waarde? **€ 817000**

Peiljaar? : **2025**

C. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 496**

Belastingjaar? : **2026**

D. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 634**

Belastingjaar : **2026**

E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 268**

Elektra: **€ 174**

Blokverwarming: € _____

Anders : **nvt**

Te weten € _____

F. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? *(Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)* **Nee**

Zo ja, welke? : _____

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee

Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € _____

Duur : _____

G. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____

Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

Is de canon afgekocht? **n.v.t.**

Zo ja, tot wanneer? : _____

H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **Nee**

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **Nee**

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

I. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **Ja**

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : **1 (plus parkeren naast het pand = totaal 2 parkeerplaatsen)** worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

11. Garanties

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

Zo ja, welke? : _____

12. Nadere informatie

Overige zaken *(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)* : **In 2025 alle buitensloten vervangen door 5 identieke SKG3 cilindersloten met certificatie (allen op 1 sleutel).**

Bedankt!

Als u een woning gaat verkopen wilt u hierbij graag persoonlijk en professioneel advies.

NVM-makelaar Ralph Langenberg helpt u hier graag bij. Door zijn jarenlange ervaring als makelaar in Apeldoorn kent hij de regio door en door en kan hij u voorzien van deskundig advies. Samen met assistent-makelaar Jennifer Doelwijt zorgen ze voor persoonlijk en betrokken advies en begeleiding. Met veel kennis van zaken gaan wij met uw aankoop-, verkoop- of taxatieopdracht aan de slag.

Wij willen u mede namens de eigenaar van de woning bedanken voor de getoonde belangstelling. Als verkopend makelaar zijn wij graag bereid u verder te informeren over deze woning. Bel ons gerust voor meer informatie. Ons kantoor is geopend van 8:30 uur tot 17:00 uur.

Ook komen wij graag bij u langs om u vrijblijvend te adviseren over de waarde van uw woning. Uw reactie naar aanleiding van deze brochure of bezichtiging wordt zeer op prijs gesteld.

Deze brochure is met veel zorg door ons samengesteld. Ondanks de zorg die er door ons aan besteed is, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Wij raden u daarom aan zelf ook onderzoek te doen naar zaken als bestemming en erfdienstbaarheden. Uiteraard kunt u hiervoor ook een extern adviseur in de arm nemen.

Is dit net niet de woning waar u naar op zoek bent dan kunnen wij u begeleiden in uw zoektocht naar de woning waar u thuis wil komen. U kunt Langenberg makelaardij inschakelen als aankoopmakelaar. Zowel voor totale begeleiding als een eenmalige aankoop.

We maken graag kennis met u!

Langenberg makelaardij



Langenberg Makelaardij
Emmalaan 16
7316 EB, APELDOORN
Tel: 055-5766576

E-mail: info@langenbergmakelaardij.nl