

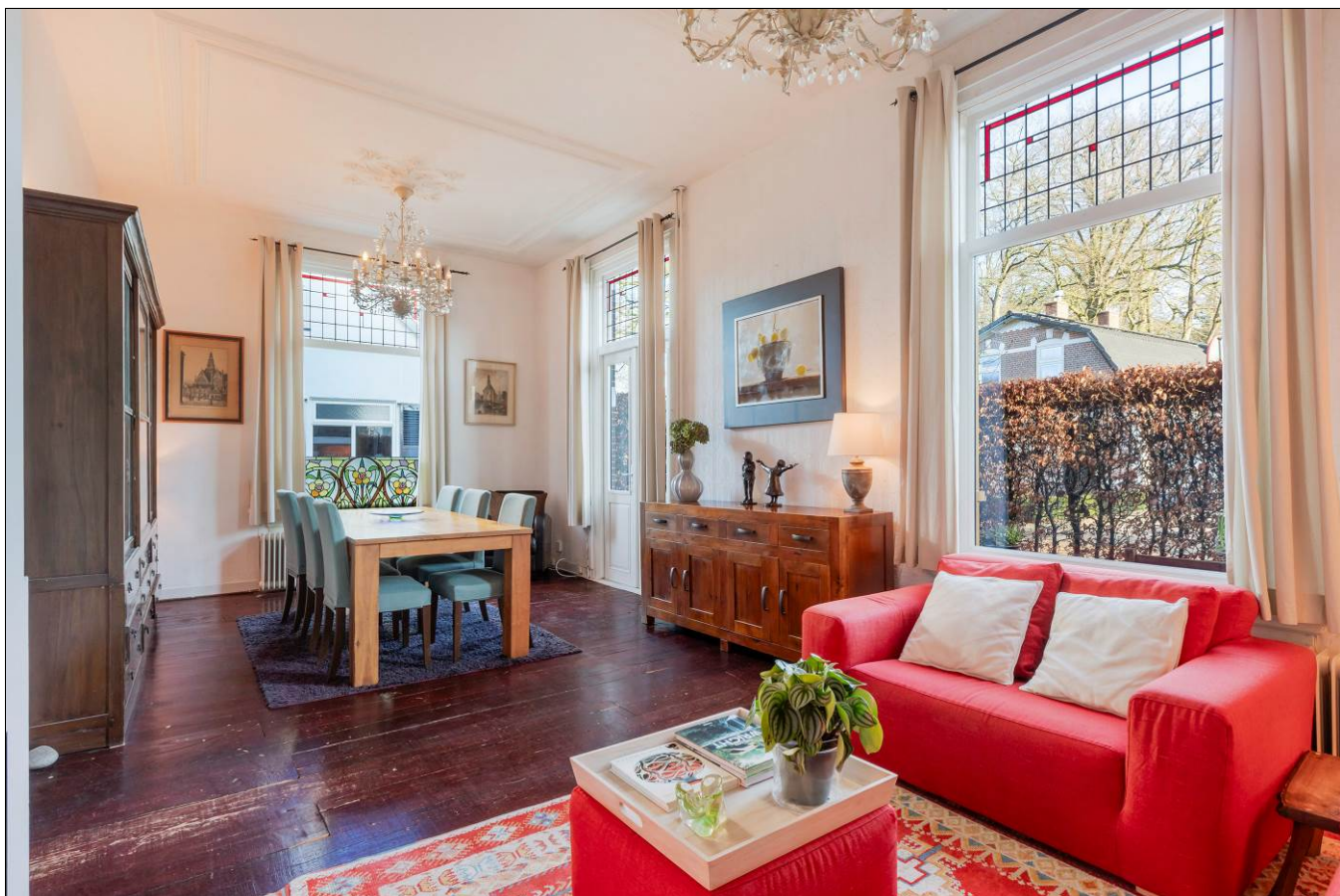


Apeldoorn, Celebeslaan 1







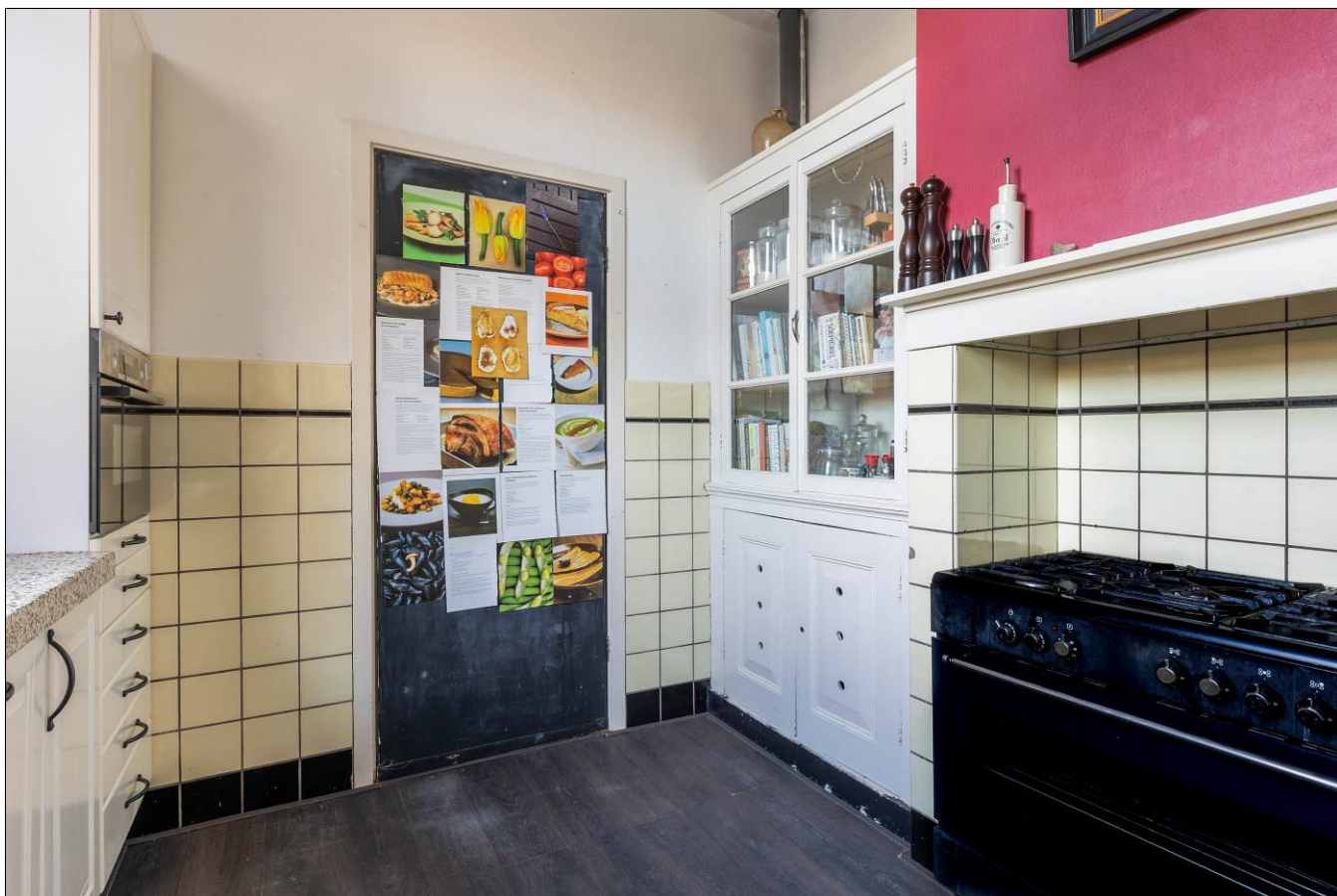


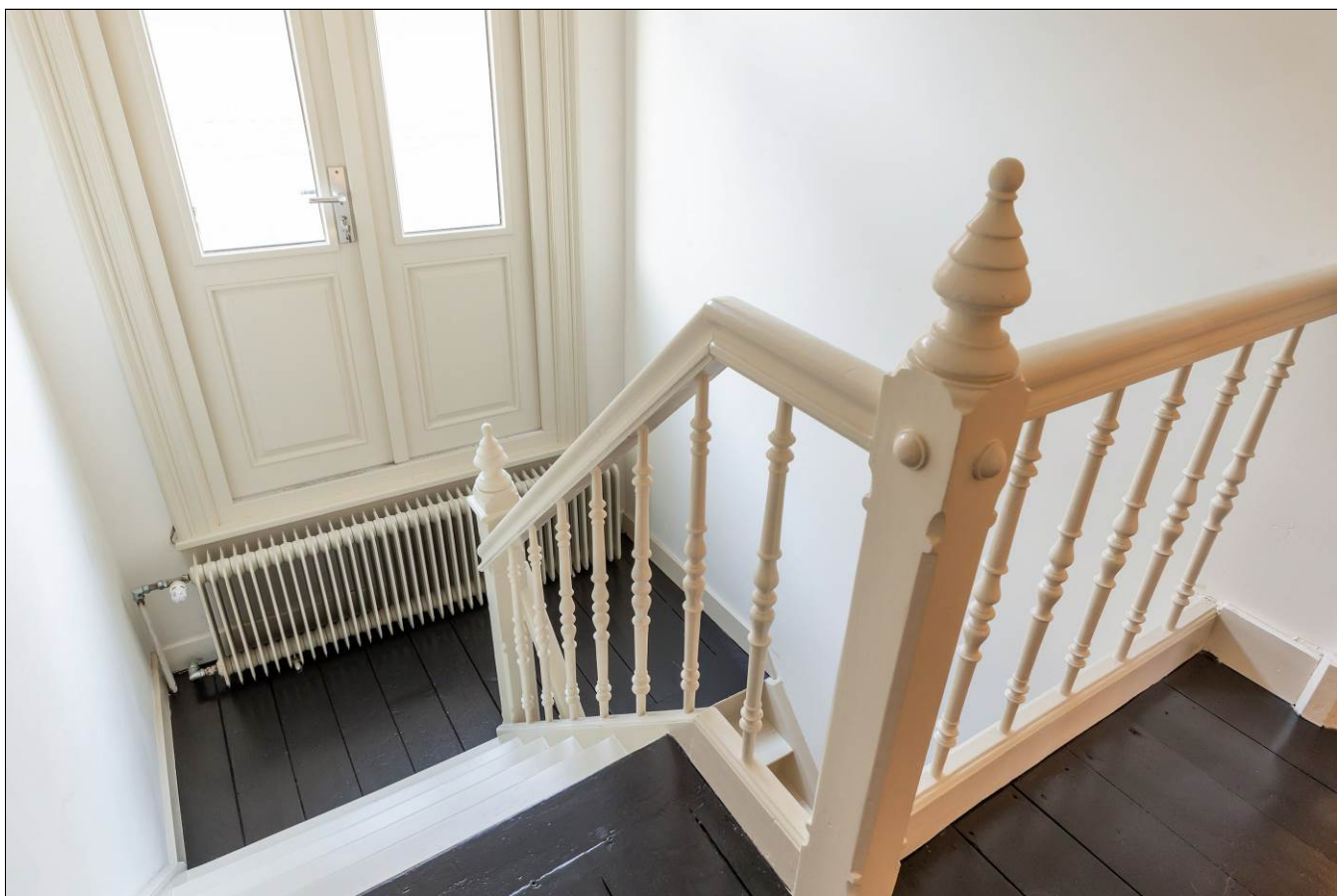


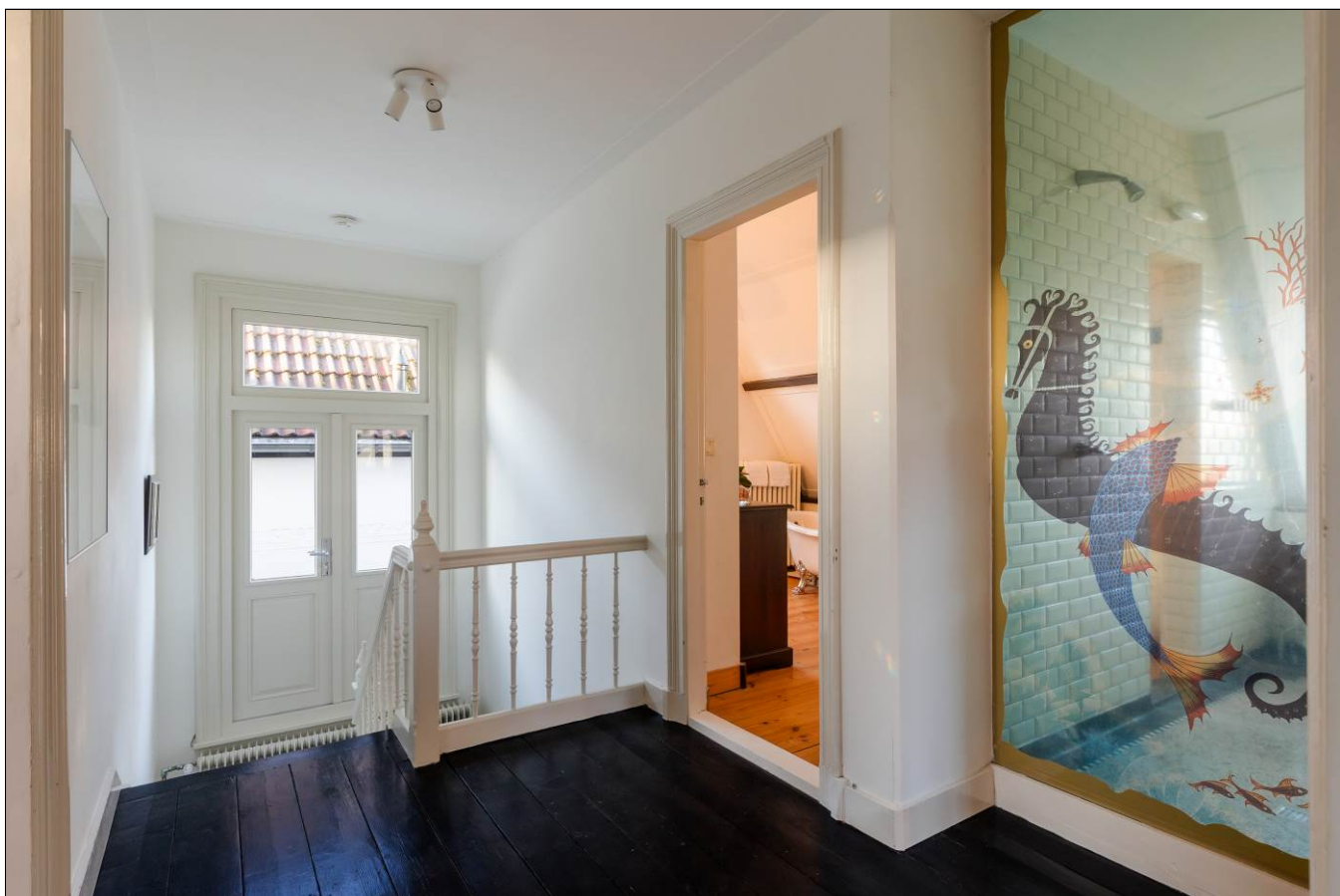












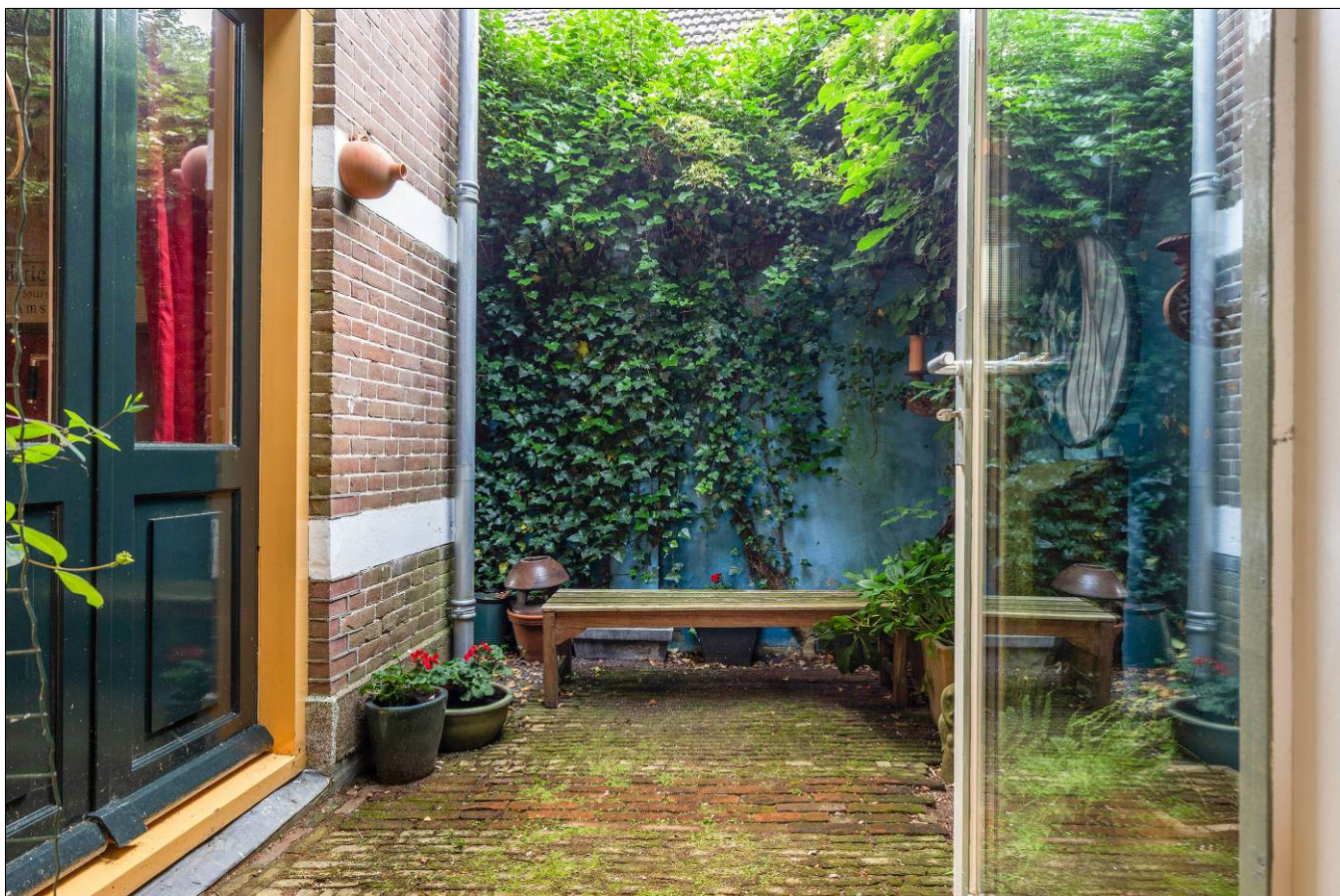


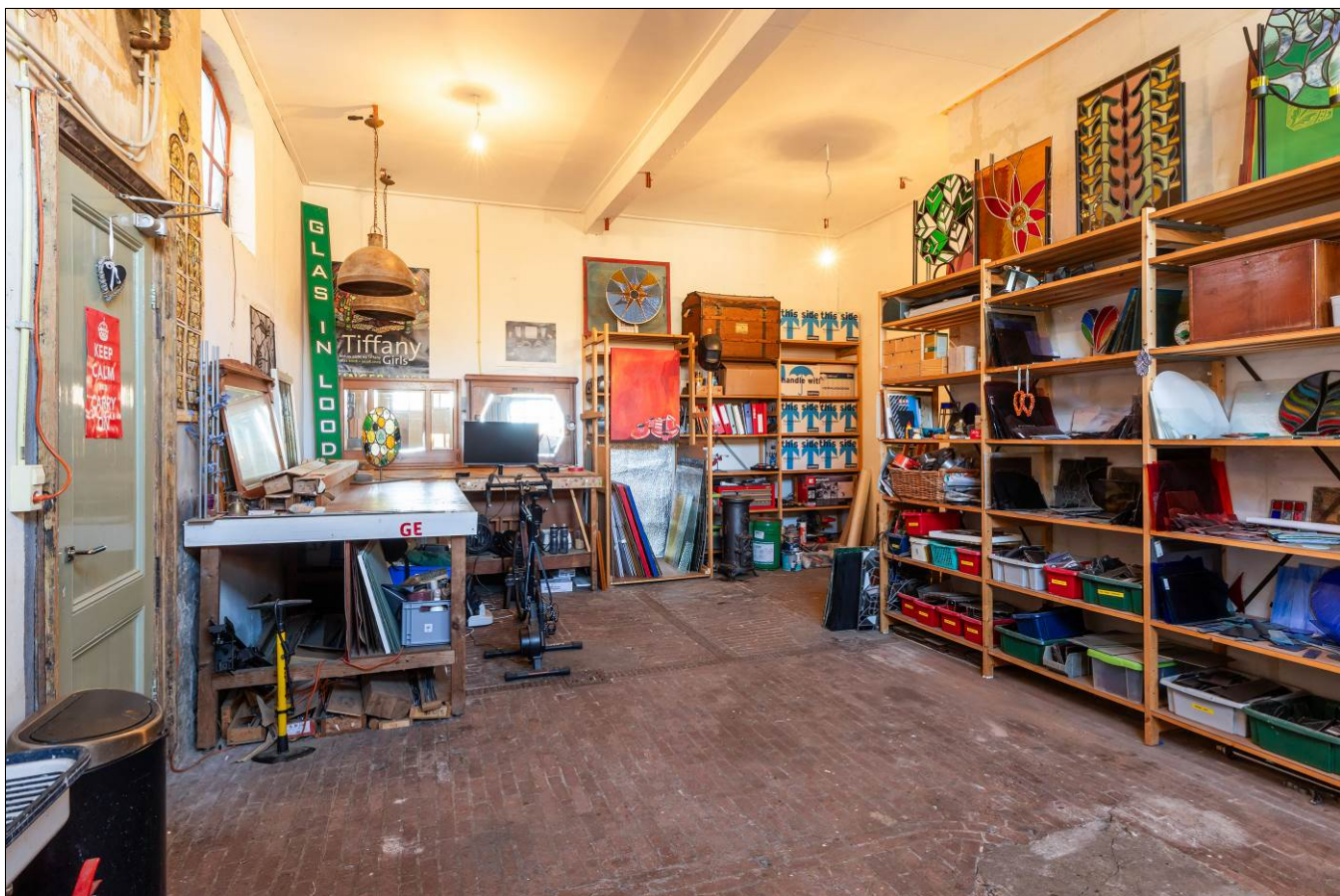


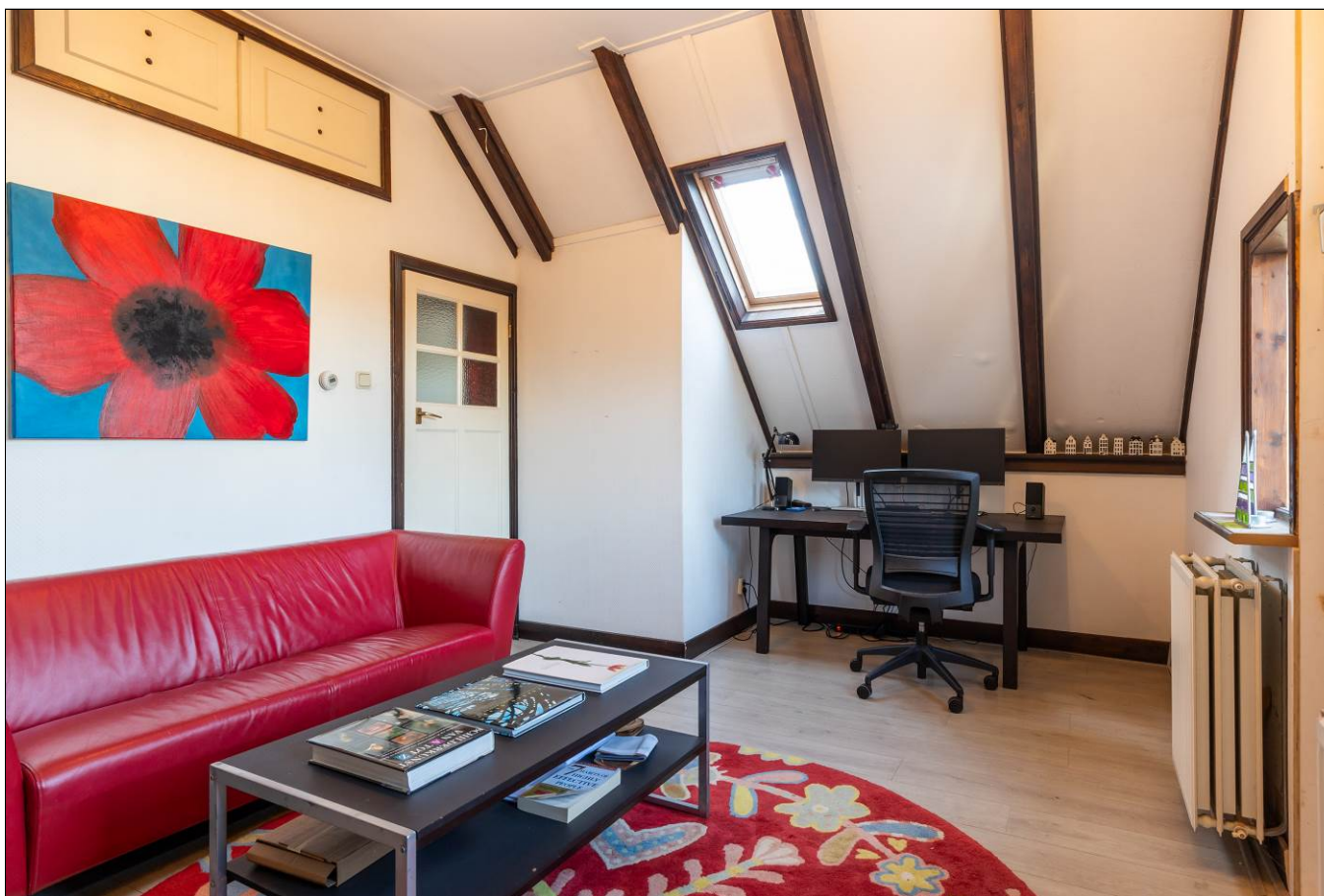






















Celebeslaan 1  
Apeldoorn

TE KOOP

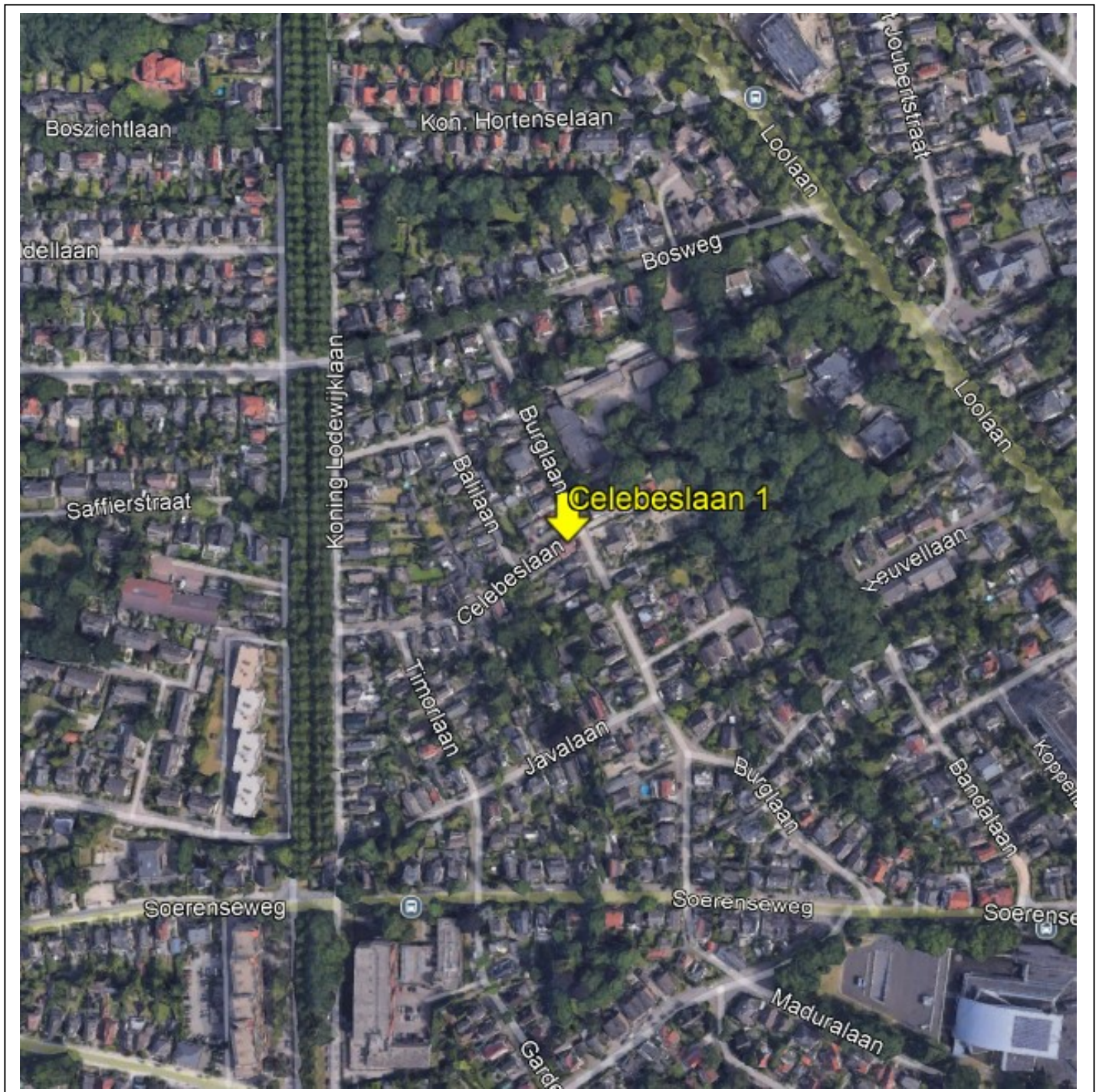
055-5222277  
[www.goos.nl](http://www.goos.nl)

woning- en bedrijfsmakelaars



GOOS

## Satellietopname



## Celebeslaan 1

Op een toplocatie in de prachtige Indische buurt (Beschermd Stadsgezicht) gelegen, gerenoveerd karakteristiek vrijstaand woonhuis met veel woonruimte, een zonnige voortuin met veel privacy en een aangebouwde atelier/bedrijfsruimte (voormalig koetshuis, gem. monument) met patio en een modern gastenverblijf op de verdieping.

Gebruiksoppervlakte wonen: 188m<sup>2</sup>.

Perceeloppervlakte: 195m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: entree met tochtportaal voorzien van granitovloer, hal, ruime woonkamer (ca. 32 m<sup>2</sup>) voorzien van schouw met houtkachel, glas in lood ramen, gestuct plafond, houten vloer en dubbele deuren naar de tuin, aparte eetkamer (ca. 15 m<sup>2</sup>) voorzien van glas in lood ramen en dubbele deuren naar de patio, provisiekelder, sfeervolle woonkeuken met schouw, inbouwapparatuur, granieten aanrechtblad en ingebouwde kastruimte, grote bijkeuken, modern toilet en doorgang naar het atelier voorzien van eigen cv-ketel(2016) en vaste trap naar het gastenverblijf, voorzien van een ruime kamer met keukenblokje, douche met toilet voorzien van vloerverwarming, slaapkamer en aansluiting voor wasapparatuur.

### 1<sup>e</sup> verdieping:

Middels een fraaie trapopgang toegang tot de 1<sup>e</sup> verdieping met overloop, 3 royale slaapkamers o.a. voorzien van ingebouwde kastruimte, ruime gerenoveerde badkamer voorzien van ligbad, douche, 2<sup>e</sup> toilet en dubbele wastafel.

De woning is gebouwd in 1912 en heeft veel authentieke details zoals glas in lood ramen, trapopgang met houtsnijwerk, schouw, hoge stucplafonds etc.

Het dak is volledig geïsoleerd in 2021 en in 2023 is er gedeeltelijk HR++ glas geplaatst met nieuwe kozijnen, buitendeuren zijn vervangen, nieuwe houtkachel en rookkanaal in 2021 en in 2023 is de hele buitenkant geschilderd.

**Een unieke woning met veel mogelijkheden o.a. bedrijf aan huis en extra inkomsten uit het gastenverblijf.**

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 695.000,- 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)

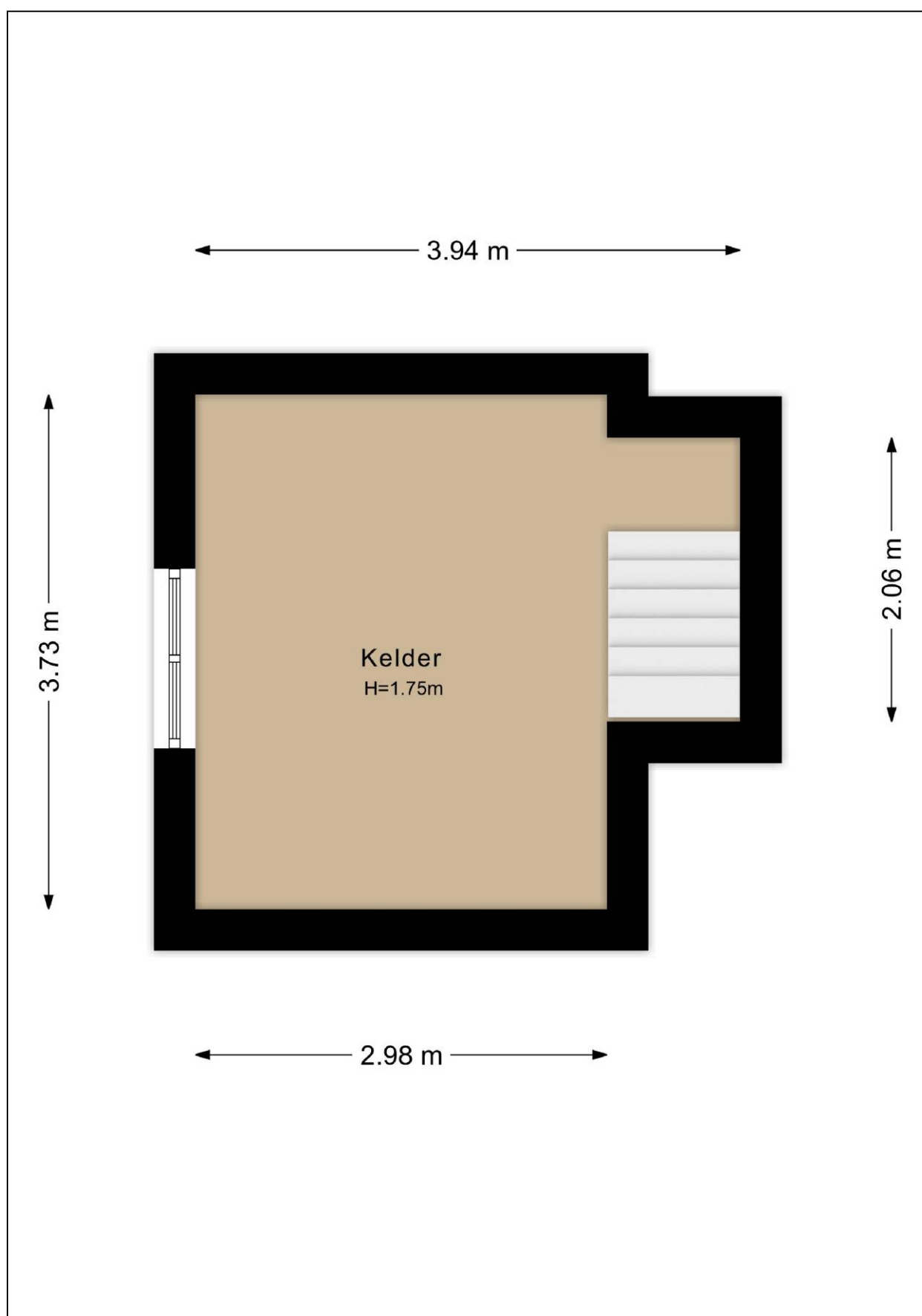
# Plattegrond begane grond



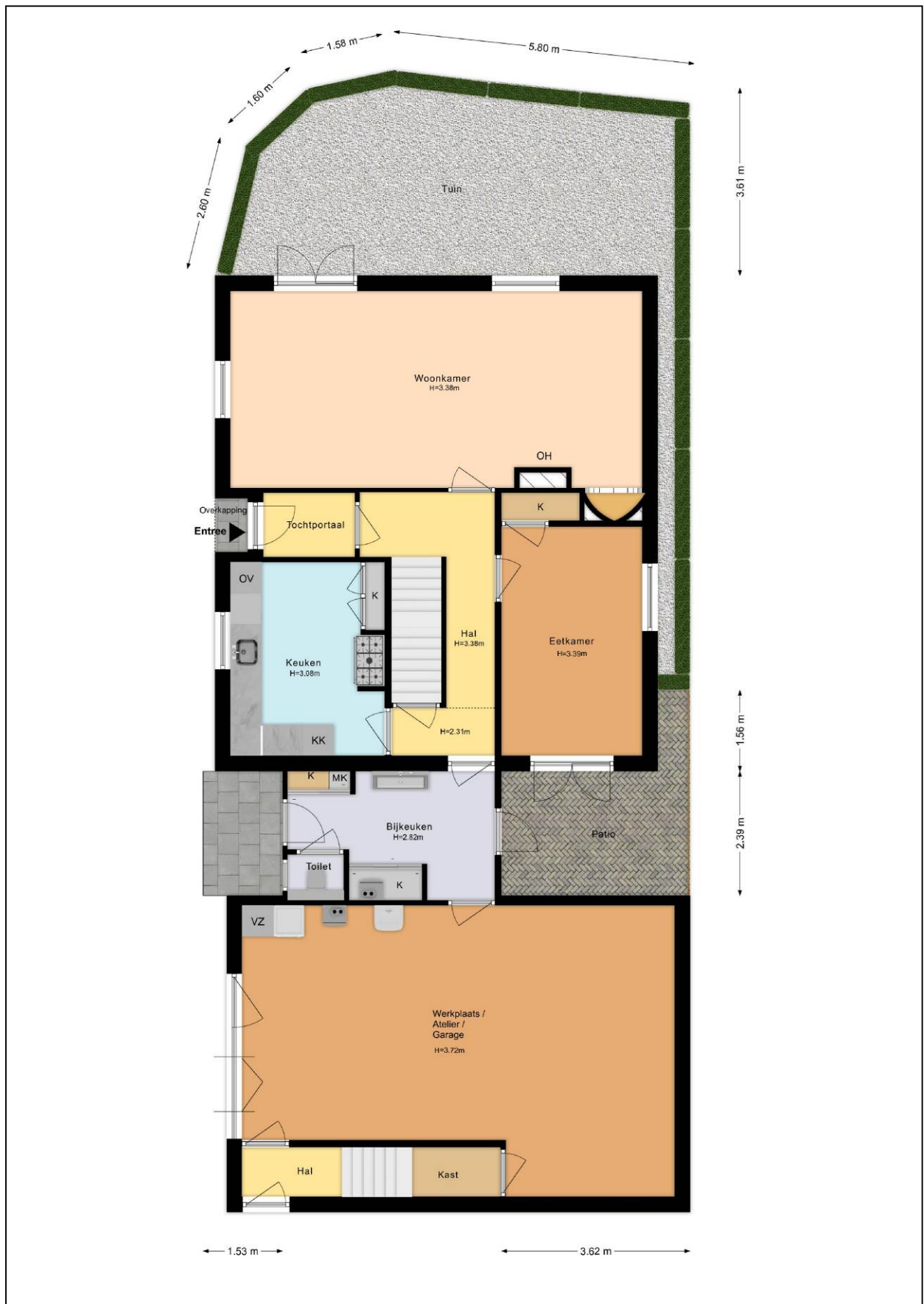
# Plattegrond eerste verdieping



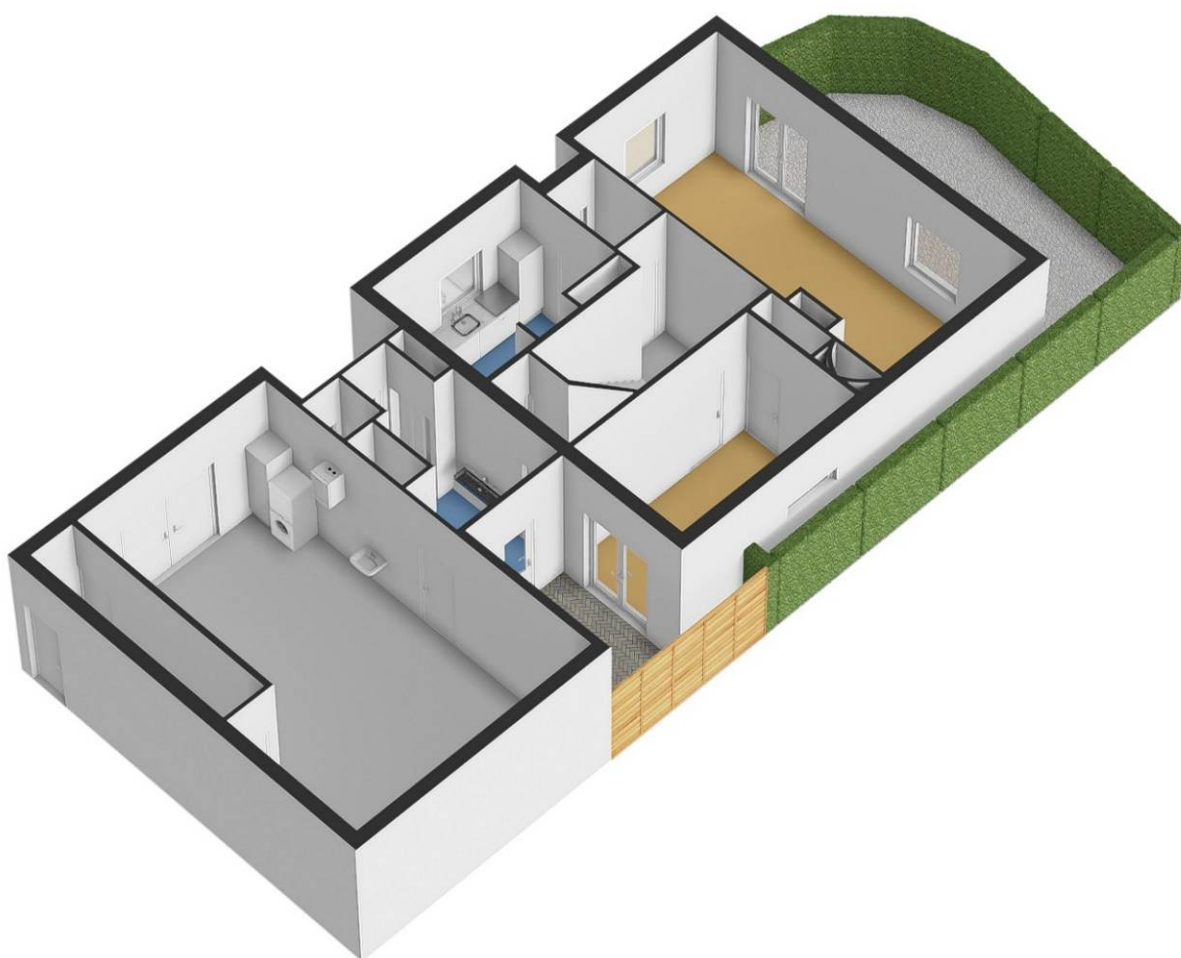
## Plattegrond kelder



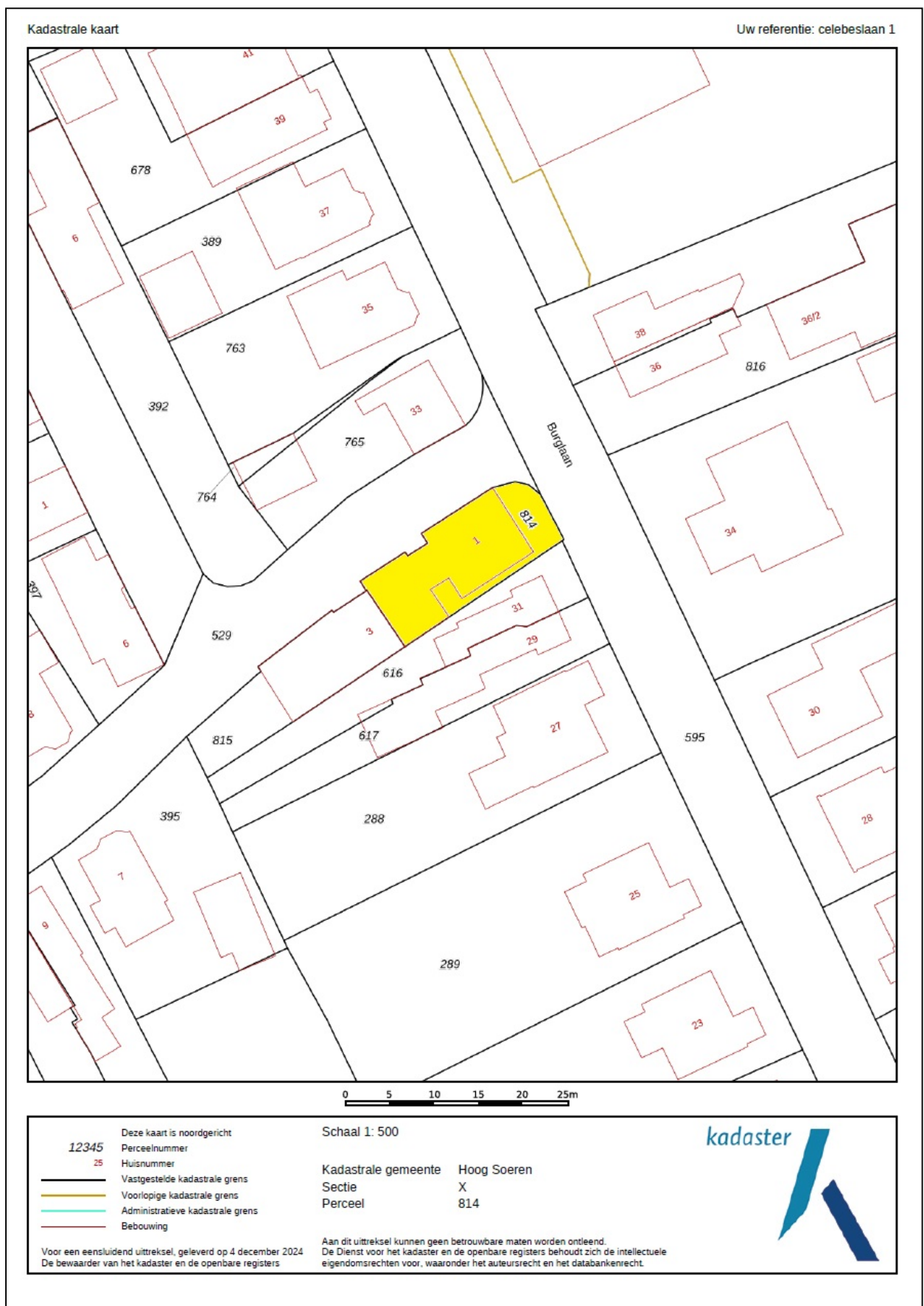
## Plattegrond tuin



## Plattegrond tuin 3D



# Kadastrale kaart



# Energie­label

Energie­label woningen

Registratienummer  
240858657

Datum registratie  
30-12-2024

Geldig tot  
24-12-2034

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energie­label

F

G

F

E

D

C

B

A

++++

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

Opnamedetails

Adres

Celebeslaan 1  
7314BG Apeldoorn  
BAG-ID: 0200010000037081

Naam

G.J. Willems

Examennummer

6456.1372.8102

Detailaanduiding

Bouwjaar

1921

Compactheid

2,83

Vloeroppervlakte

139m²

Certificaathouder

Energie­label Deskundige

Inschrijfnummer

EPG2022-69W

KvK-nummer

85722022

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Woningtype

Twee-onder-één kap

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

## Lijst van Zaken

| Betreffende:                                              | Celebeslaan 1 te Apeldoorn |          |                        |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------|----------|------------------------|
| Zaken                                                     | Blijft achter              | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
| <b>interieur</b>                                          |                            |          |                        |
| Verlichting, te weten:                                    |                            |          |                        |
| - losse (hang)lampen                                      |                            | X        |                        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:                 |                            |          |                        |
| - gordijnrails                                            | X                          |          |                        |
| - gordijnen                                               | X                          |          |                        |
| - jaloezieën                                              | X                          |          |                        |
| Vloerdecoratie, te weten:                                 |                            |          |                        |
| - houten vloer(delen)                                     | X                          |          |                        |
| - laminaat                                                | X                          |          |                        |
| - plavuizen                                               | X                          |          |                        |
| Houtkachel                                                | X                          |          |                        |
| <b>Keuken</b>                                             |                            |          |                        |
| Keukenblok (met bovenkasten)                              | X                          |          |                        |
| Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:                      |                            |          |                        |
| - Fornois                                                 | X                          |          |                        |
| - Combi magnetron                                         | X                          |          |                        |
| - Vaatwasser                                              | X                          |          |                        |
| - Koelkast                                                | X                          |          |                        |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b> |                            |          |                        |
| Brievenbus                                                | X                          |          |                        |
| (Voordeur)bel                                             | X                          |          |                        |
| (Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie           | X                          |          |                        |
| (Klok)thermostaat                                         | X                          |          |                        |
| Warmwatervoorziening, te weten:                           |                            |          |                        |
| - Cv-installatie                                          | X                          |          |                        |
| - boiler                                                  | X                          |          |                        |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                   | X                          |          |                        |
| Veiligheidsschakelaar wasautomaat                         | X                          |          |                        |
| Waterslot wasautomaat                                     | X                          |          |                        |
| <b>Tuin</b>                                               |                            |          |                        |
| <b>Inrichting</b>                                         |                            |          |                        |
| Beplanting                                                | X                          |          |                        |
| <b>Bebouwing</b>                                          |                            |          |                        |
| Kasten/werkbank in tuinhuis/berging                       | 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 buren 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?  
**ja, gemeentelijk beschermd stadsgezicht.**
- Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **ja, atelier gedeelte is gemeentelijk monument. Was vroeger een koetshuis / garagegebouw.**
- Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object? **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? **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**
- 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? **nee**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken: **niet bekend**  
Overige 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?  
Platte daken: **nee**  
Overige daken: **ja**  
  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  
**Januari 2021 met 140 mm steenwol; slaapkamers en badkamer van de woning.**  
  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**  
Is er sprake van volledige isolatie?  
Platte daken: **nee**  
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? **Hardhout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **augustus 2024**  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**  
Zo ja, door wie? **Ferfdo Schilder uit Zeewolde**
- 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? **Bovenramen in keuken, woonkamer, eetkamer, badkamer en slaapkamers. Openslaande deuren in eetkamer.**
- 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**
- 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? **nee**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **nee**

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**
- 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? **2x cv-installatie**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
- Merk van de installatie(s): **Remeha**
- Type(nummer) van de installatie(s): **Tzerra Plus M24 cw3 / Calenta HR40 cw5 incl. Isense draadloos**
- Installatiedatum van de installatie(s): **september 2016**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **18-10-2023**
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
- Zo ja, door wie? **Groothedde B.V.**
- 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? **ja**  
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **elektrisch**
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? **Kleine badkamer**
- 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?  
**Schoorsteen t.b.v. houthaard is in 2021 aangelegd, 9 januari 2025 geveegd.**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **voorjaar 2023**  
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **nee**  
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **nee**

## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **januari 2021**
- 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? **september 2008**

h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

**Gasfornuis met oven: 2008 / vaatwasser: 2024 / combimagnetron: 2020**

Functioneert alle inbouwapparatuur? **nee**

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? **Hete luchtoven onder gasfornuis functioneert niet.**

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? **1912**

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? **nee**

e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? **nee**

f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **nee**

g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**

h. Is de grond verontreinigd? **nee**

i. Is er een olietank aanwezig? **nee**

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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **nee**

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning?  
Zo ja, welke? **ja**

### Woonkamer

Plaatsen nieuwe openslaande deuren incl. dubbel glas Feb/21

Nieuwe kozijnen & dubbelglas Feb/21

Aanleg houtkachel & rookkanaal Apr/21

### Badkamer

Nieuwe kozijnen & dubbelglas Feb/21

Aanbrengen isolatie Apr/21

**Slaapkamer 1**

Nieuw kozijn &amp; dubbelglas

Okt/23

Aanbrengen isolatie

Apr/21

**Slaapkamer 2**

Nieuw kozijn &amp; dubbelglas

Okt/23

Aanbrengen isolatie

Apr/21

**Overloop**

plaatsen nieuwe openslaande deuren incl. dubbel glas

Apr/21

**Keuken**

Plaatsen dubbel glas

Okt/23

**Bijkeuken**

Vervangen buiten deur

Feb/16

Vervangen beide CV ketels

Feb/16

**Appartement**

Plaatsen openslaande "deur" aan voorzijde

Okt/23

Vervangen buitendeur + kozijn

Apr/21

- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?  
Zo ja, welke label? **ja**  
**F**

**10. Vaste lasten**

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  
Belastingjaar: **€ 448,18**  
**2024**
- b. Wat is de WOZ-waarde?  
Peildatum: **€ 442.000,-**  
**1-1-2023**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?  
Belastingjaar: **€ 363,37**  
**2024**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afval?  
Belastingjaar: **€ 469,13**  
**2024**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- |                                                          |                           |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|
| Gas en elektra:                                          | <b>€ 411,-</b>            |
| Water:                                                   | <b>€ 22,-</b>             |
| Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? |                           |
| Gas                                                      | m3 : <b>2422</b>          |
| Elektriciteit totaal                                     | kWh : <b>2802</b>         |
| Water                                                    | m3 : <b>134</b>           |
| Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?               | <b>aantal: 2 bewoners</b> |

- |    |                                                                                                   |            |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| f. | Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten ( <i>bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.</i> )? | <b>nee</b> |
| g. | Is er sprake van erfpacht of opstalrecht?                                                         | <b>nee</b> |
| h. | Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?                        | <b>ja</b>  |
|    | Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?                | <b>nee</b> |
| i. | Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?                                | <b>nee</b> |

## **11. Garanties**

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