



DYNAMIS

Rodenburg
Makelaars



Loolaan 38

7315 AC Apeldoorn

VRAAGPRIJS € 1.195.000 k.k.





Kenmerken

Soort	villa	Bouwjaar	1885
Type	vrijstaande woning	Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Kamers	8	Verwarming	c.v.-ketel
Woonoppervlakte	266 m ²	Isolatie	dakisolatie
Perceeloppervlakte	650 m ²		
Inhoud	1184 m ³		

Omschrijving

Aan de prachtige lommerrijke Loolaan in Apeldoorn staan enkele karakteristieke monumentale villa's waarvan nummer 38 er ook 1 van is. Deze authentieke villa uit 1885 draagt de naam 'Lindenloo'. Gemarkeerd door een aantal majestueuze bomen prijkt deze mooie en goed onderhouden witgepleisterde, geheel vrijstaande villa met 8 kamers. Het pand heeft een woonoppervlakte van 266 m² (inclusief het bijgebouw) en staat op een perceel van 650 m², gesitueerd tussen de Loolaan en de Piet Joubertstraat. Palmbomen - inmiddels winterhard - sieren de voortuin zoals dat ook rond de bouwperiode van deze villa het geval was. Achter de woning in de tuin staat een stenen en van verwarming voorzien bijgebouw van 28 m² dat in spouw is opgetrokken. Het bijgebouw is voorzien van een klein keukenblok, toilet en douche.

Aan de zuidoostzijde van het huis is er een mooi beschut verhoogd terras van 32 m², dat over de volle lengte voorzien is van een elektrisch zonnescherm. Je geniet daar, mede door de begroeiing, van volle privacy. Het terras is via openslaande deuren direct toegankelijk vanuit zowel de woonkamer als vanuit de keuken. Door de ligging beschut achter de serre en geheel omgeven door groen kun je al vroeg in het jaar op het terras genieten van de zon. Aan de zijanten en achterkant van het huis zijn de ramen en deuren voorzien van (elektische) rolluiken.

In de afgelopen decennia is het huis voor dubbele bewoning gebruikt. Vier generaties hebben hier kunnen genieten van dit karakteristieke en sfeervolle huis. Door de huidige eigenaren die hier sinds 1991 wonen, is het huis in de loop der jaren gemoderniseerd waarbij het klassieke karakter waar dat mogelijk was gerespecteerd is.

De woning is in 1993 geheel voorzien van een nieuw dak en goeddeels voorzien van dubbele beglazing. Een aantal ramen is voorzien van Dörr glas (Monumentale dubbele beglazing), een aantal ramen is in opdracht van de gemeente in 1992 van voorzetramen voorzien. Iedere twee jaar wordt de villa (bouw)technisch gecontroleerd door de monumentenwacht. Laatste keuring d.d. 17-07-2025 met als oordeel: de constructieve toestand van het gebouw (casco) is goed, de onderhoudstoestand is goed. De woning ligt halverwege de Loolaan. Orpheus en het winkelcentrum van Apeldoorn zijn wandelend te bereiken. Maar ook Paleis het Loo ligt op 500 m. afstand met het daarachter gelegen park en het uitgestrekte kroondomein. Dit alles biedt alle mogelijkheden om te genieten van de cultuurrijke, natuurlijke en bosrijke omgeving.

De villa staat op eigen grond. Door de dubbele rij Lindenbomen aan de Loolaan met daartussen een wandelpad, een fietspad en een grindberm is er een afstand van meer dan 11 meter vanaf de straat tot aan het gietijzeren hek van de voortuin. Hierdoor oogt met name de voortuin veel groter.

>>>>

Omschrijving

Vanuit de voortuin kom je via 2 treden in de overdekte voorportaal, waar je via een dubbele voordeur toegang krijgt tot een statige hal met trap naar de bovenverdieping. Zowel aan de linkerkant als aan de rechterkant van de hal zijn deuren richting 2 woonkamers met een hoogte van 3.60m, beide zijn groot van formaat: een van 48m² en een van ongeveer 32m². Via de hal (voorzien van wit marmer en een ingelegde windroos) en de grote woonkamer met serre aan de rechterzijde komt men in de ruime keuken, beide voorzien van dezelfde witmarmeren vloer. Deze vloer, gelegd in 2007, is voorzien van vloerverwarming op waterbasis in de woonkamer en keuken. Keuken: de Tielsa keuken is van taxushout. Deze keuken dateert deels van 1991 en is door de tijd heen aangevuld met een eiland en nieuwe apparatuur. De keuken is voorzien van een inductiekookplaat, koelkast (2024), magnetron, elektrische oven en vaatwasmachine. Via de hal is ook toegang tot een luxe toilet (2024 vernieuwd), een wasruimte met luxe witte keukenblok en stenen aanrechtblad, een badkamer met douche (2024 vernieuwd) en een slaapkamer. De slaapkamer op de benedenetage is in 2024 geheel vernieuwd en voorzien van een dubbele wastafel, inbouwkasten, een PVC-vloer (visgraat) en een elektrische vloerverwarming. De overige ruimtes in de woning zijn voorzien van vloerbedekking.

Via de trap is toegang tot 5 slaapkamers, een aparte toiletruimte (locatie op de overloop, met toilet, urinoir en wastafel) en de luxe badkamer met douche en ligbad. In de badkamer boven is in 2025 een nieuw ligbad geïnstalleerd. Al het sanitair is geleverd en geïnstalleerd door Baderie Reusken uit Vaassen.

De grootste slaapkamer, vooraan in de woning, beschikt over een split-level airco (2023). Vanuit deze slaapkamer is ook het balkon (8m²) boven de serre bereikbaar. Een andere slaapkamer beschikt over een grote inbouw kledingkast. Op de hal bevinden zich in totaal een verdere 6 inbouwkasten, waarvan 3 voorzien zijn van spiegeldeuren.

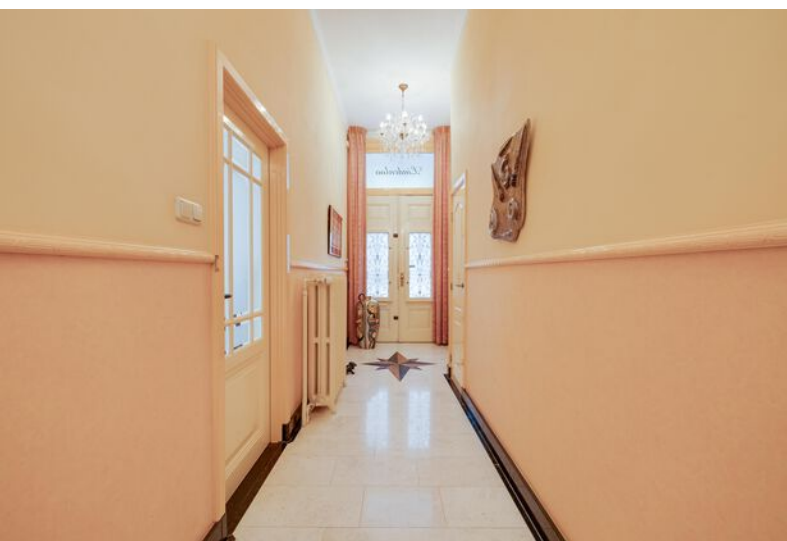
Verdere eigenschappen:

- CV: het huis heeft een Nefit CV installatie uit 2021 (geïnstalleerd door installateur Reusken uit Vaassen)
- Het buitenschilderwerk zit in een periodiek onderhoudsysteem en wordt jaarlijks geëvalueerd en onderhouden door een vakschilder (Johan Amptmeijer uit Apeldoorn).
- Het hoofddeel van het huis is voorzien van een vliering die via een vlisotrap toegankelijk is vanuit de middelste slaapkamer.
- Een voorbereiding voor aansluiting van een laadpaal ligt op eigen terrein met ook de mogelijkheid voor het parkeren op eigen terrein.

Door de prachtige karakteristieke bouwstijl, de fraaie ligging ten opzichte van het centrum, de bossen en de royale maatvoering is deze villa absoluut een bezichtiging waard!









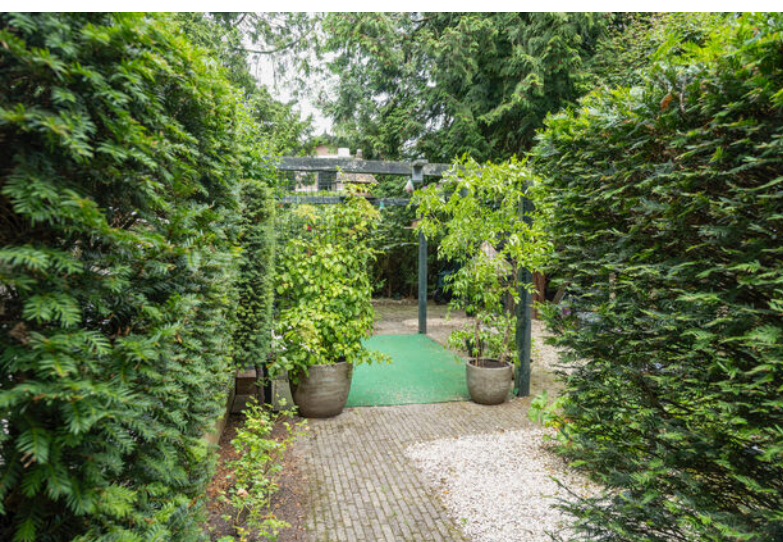






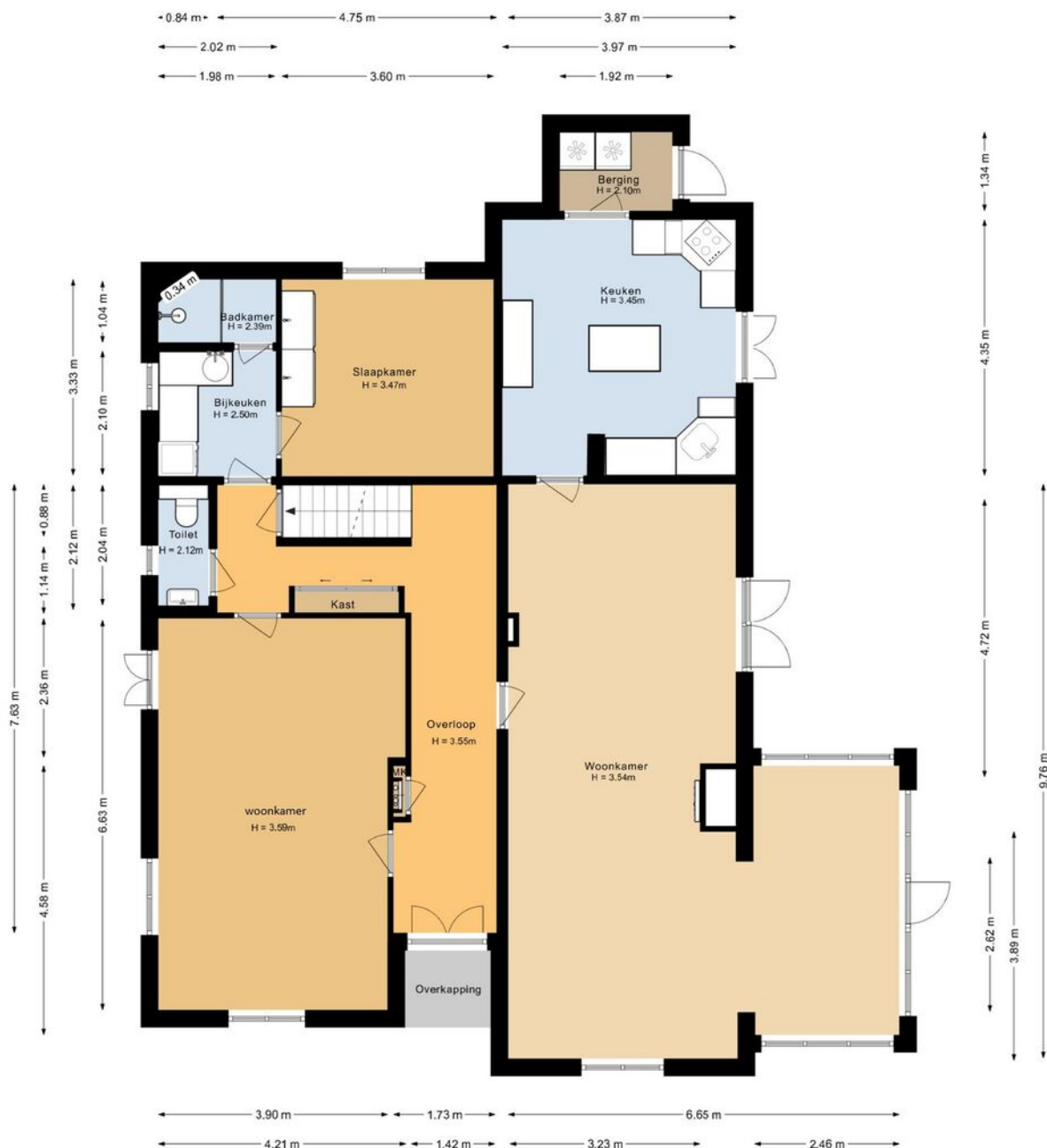








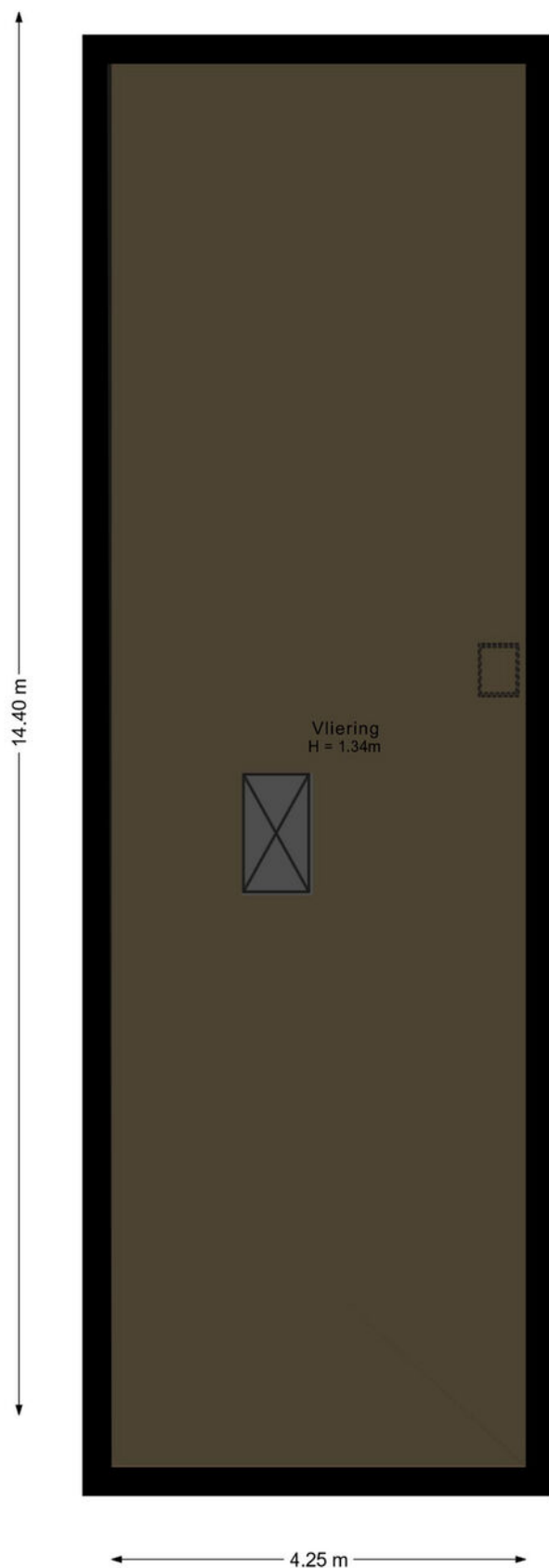
Begane grond



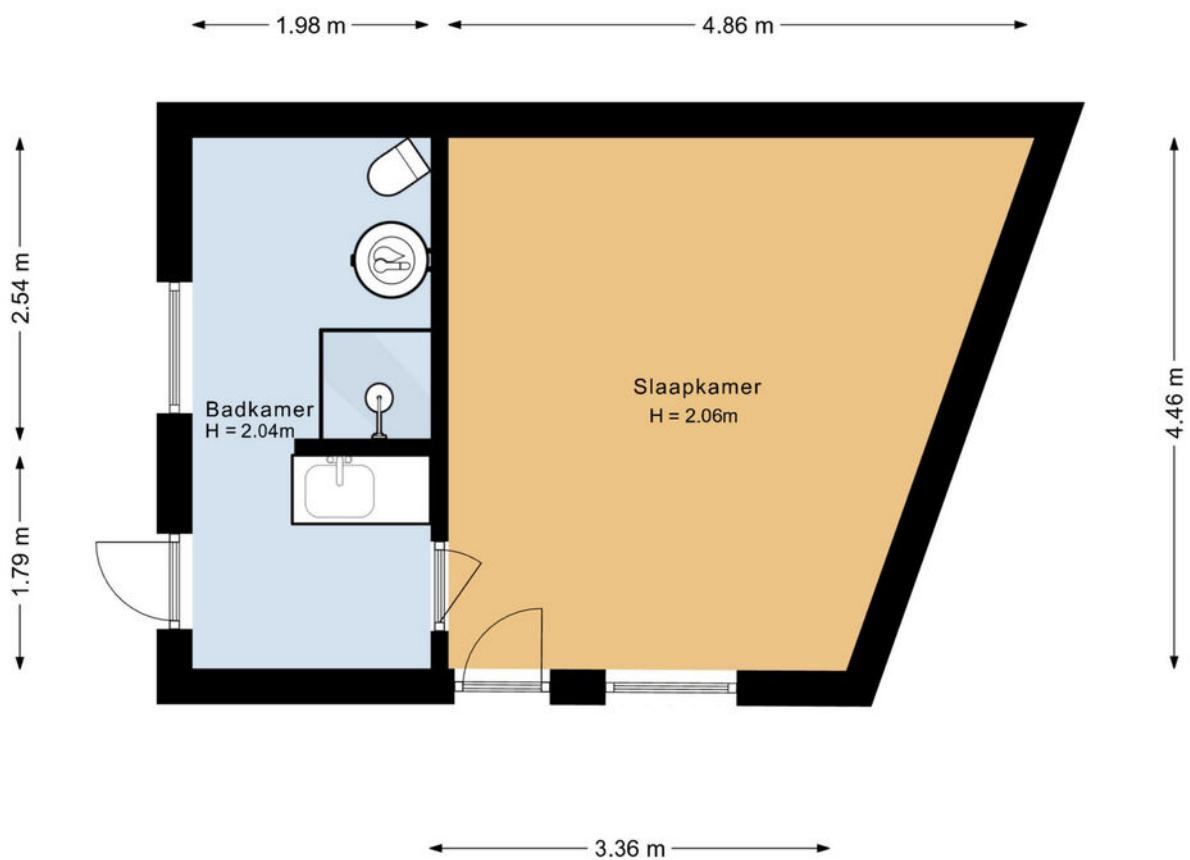
1e Verdieping



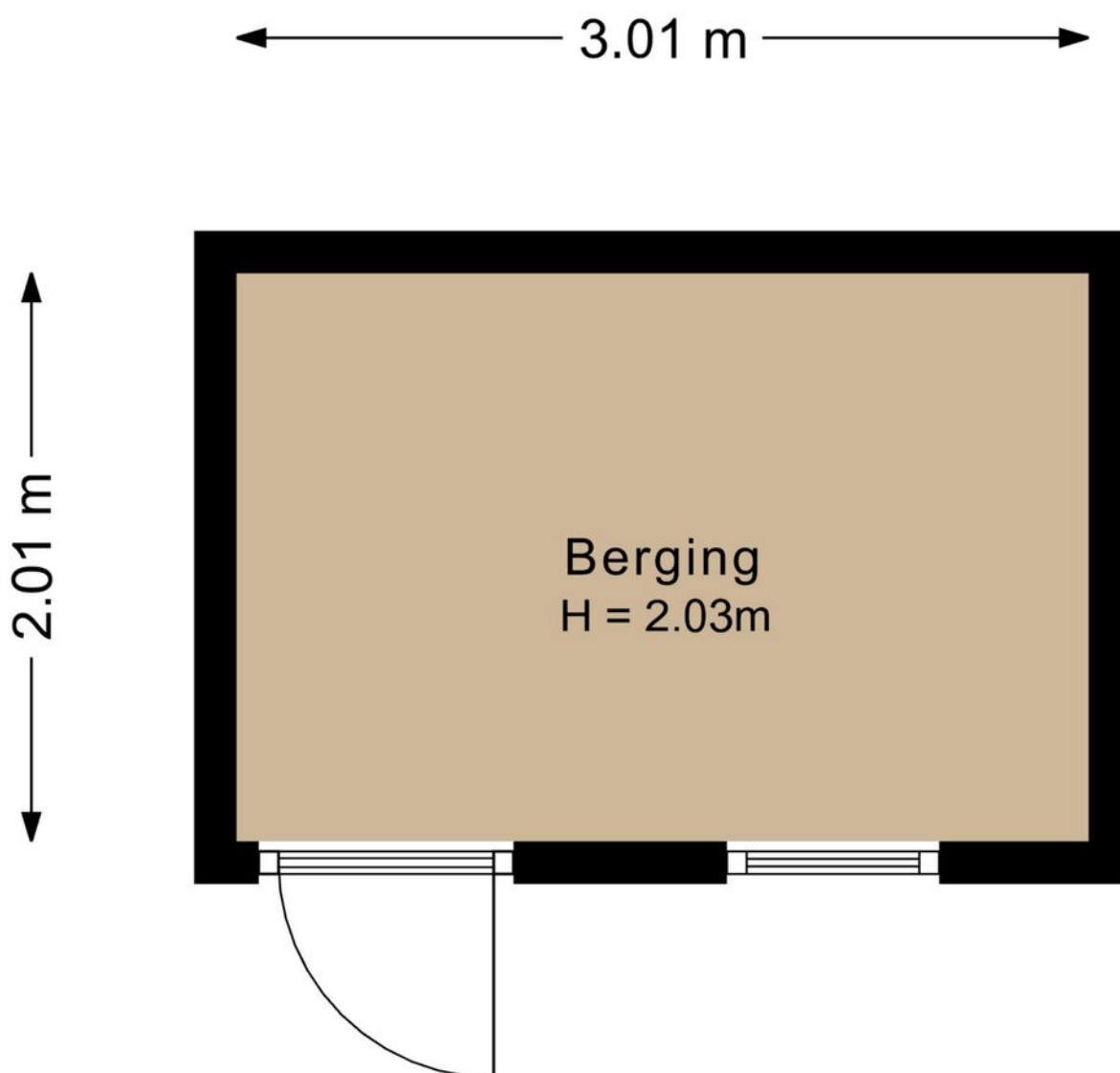
Vliering



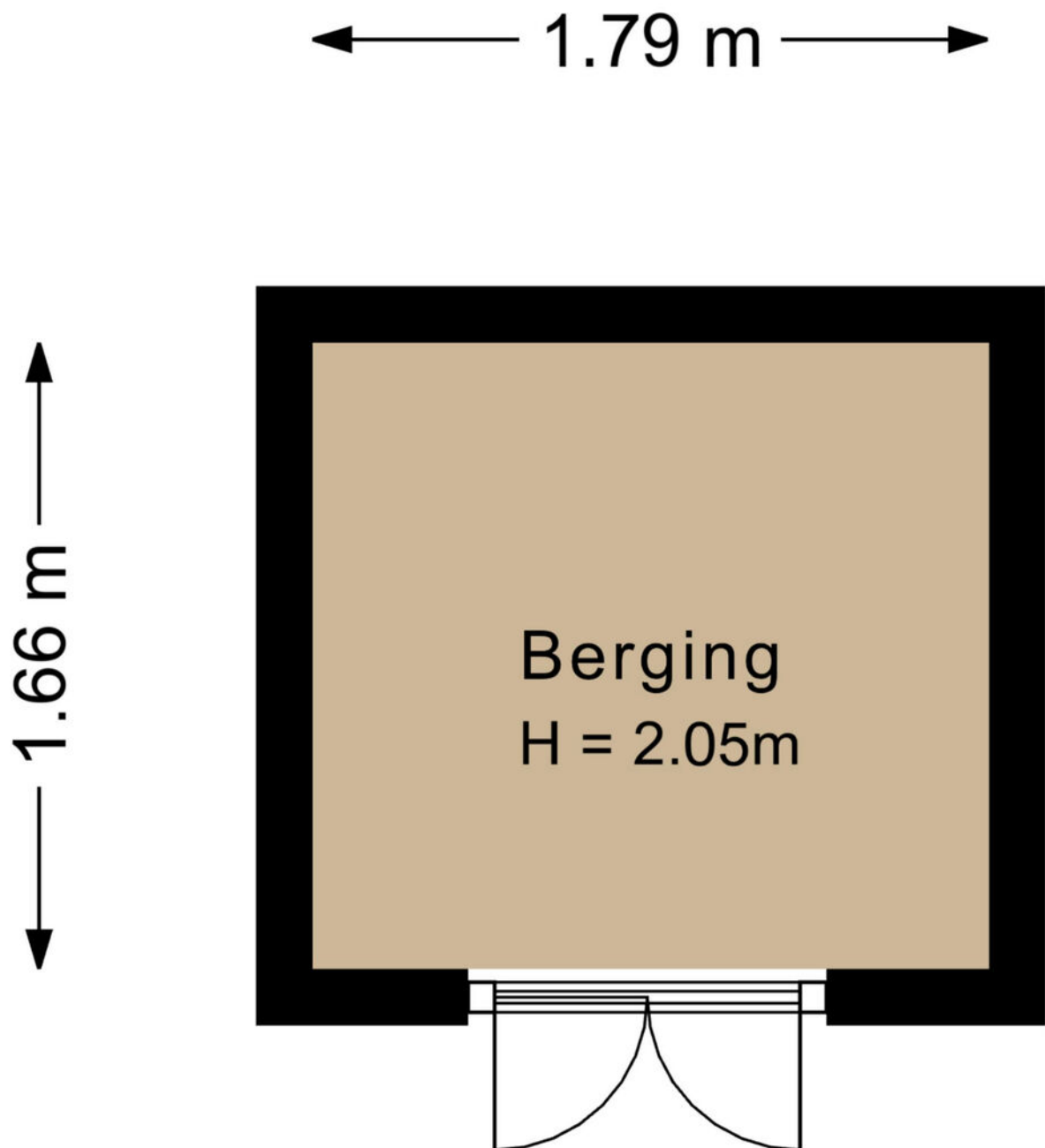
Bijgebouw

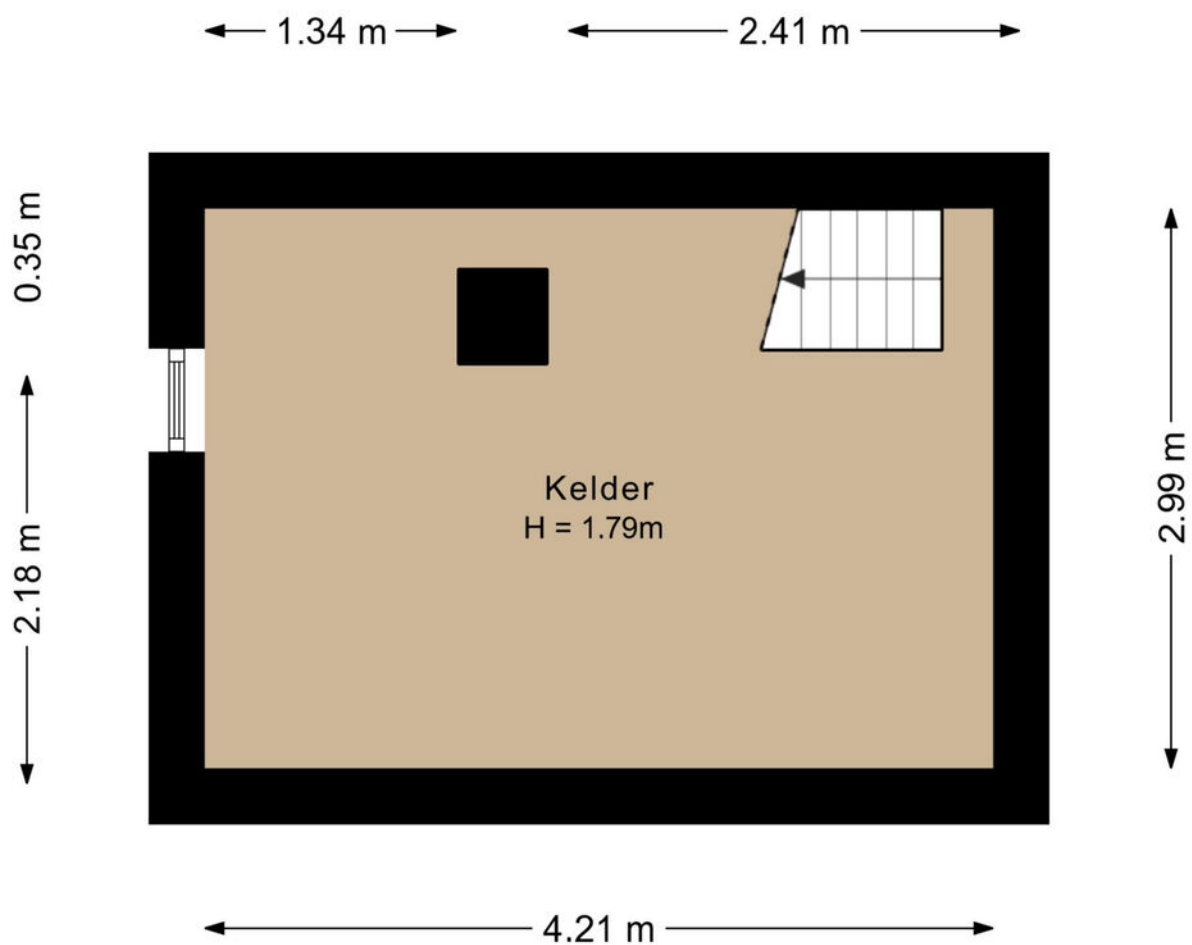


Berging



Berging





Kadastrale kaart



Bestemmingsplan:

De desbetreffende woning heeft een woonbestemming. Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl of ter inzage bij de gemeente.

Adres:

Loolaan 38

Gemeente:

Apeldoorn

Soort:

villa

Postcode / Plaats:

7315 AC Apeldoorn

Sectie / Perceel:

AB / 1695

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/ dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast (met spiegels) slaapkamer midden	X		
- Kledingkast (wit met spiegel) slaapkamer voorkant	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- marmervloer	X		
Overig, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- spiegelwanden	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- magnetron	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koelkast	X		
- koel-vriescombinatie		X	
- vaatwasser	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	
- fontein	X		
- urinoir	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- planchet	X		
- toiletkast	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- toiletborstel(houder)		X	

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Extérieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Buitencamera's			X
Netwerk (Ubiquiti)			X
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- boiler	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 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?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 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?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 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?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 I.

Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Nee

Is er sprake van een gemeentelijk-, provinciaal-of rijksmonument of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?

Ja

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Ja

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Vragenlijst

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

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

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

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?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 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

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Ja

Vragenlijst

Zo ja, toelichting:

Pro forma bezwaar gemaakt tegen de snelle stijging van de WOZ waarde in de afgelopen jaren

Bijzonderheden 1 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?

Bijzonderheden 1 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?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest?

Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 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

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag)

Als woonhuis

Vragenlijst

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

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

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Ja

Zo ja, waar? De gevel aan het terras heeft in het verleden vochtplekken getoond. Daar is door onze schilder (JH Amptmeijer) een vochtscherm opgetrokken.

Gevels 2 B.

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

Zo ja, waar?

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Niet bekend

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? nvt

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Niet bekend

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? nvt

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Ja

Vragenlijst

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Het huis wordt door de schilder rondom periodiek gereinigd en indien nodig opnieuw geschilderd

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

In 1994 is het volledige dak onder toezicht van monumentenzorg vernieuwd.

Overige daken:

In 1994 is het volledige dak onder toezicht van monumentenzorg vernieuwd

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

In 2023 hadden we een geringe lekkage aan de dakkoepel op het platte dak. Dit is verholpen door de rubbers te vernieuwen.

Dak(en) 3 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

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

Ja

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

Het gehele dak is in 1994 gerestaureerd onder toezicht van monumentenzorg

Vragenlijst

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Overige daken:

Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? nvt

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? Nee

Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken: Niet bekend

Overige daken: Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? nvt

Dak(en) 3 F.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Dak(en) 3 G.

Zijn de dakgoten lek of verstopt? Nee

Zo ja, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 A.

Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? hout
(bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)

Kozijnen, ramen en deuren 4 B.

Vragenlijst

Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	Het huis wordt in overleg met de schilder (J.H. Amptmeijer) jaarlijks gevel voor gevel geschilderd.
--	---

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

Zo ja, door wie?	J.H. Amptmeijer in Apeldoorn
------------------	------------------------------

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten?	Ja
--	----

Zo nee, toelichting:	
----------------------	--

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

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

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?	
---	--

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing?	Ja
--	----

Zo ja, welk type glas? (bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)	Deels thermopane dubbel glas, deels Dor monumenten dubbel glas en deels voorzetramen.
---	---

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?	Nee
--	-----

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd?	Een monumentaal raampje in het toilet beneden heeft enkel glas met een elektrisch geïsoleerd rolluik. In een 2 tal slaapkamers boven is ook nog sprake van enkel glas, deels met een geïsoleerd rolluik.
---	--

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Vragenlijst

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

Ja

Zo ja, waar?

Bij een tweetal dubbele ramen boven is sprake van condensvorming.

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 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?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Vragenlijst

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

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Niet bekend

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie?

Niet bekend

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk?

Nee

Is de kruipruimte droog?

Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?

Soms

Zo ja of soms, toelichting:

In de kelder zijn er sporen van vochtdoorslag in het verleden. De kelder is verder compleet droog.

Vragenlijst

Fundering, kruipruimte en kelder 6 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?

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

Installaties 7 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)

De CV/Warmwater installatie is vervangen in 2021.
Airconditioning (split) in de slaapkamer aan de voorzijde geïnstalleerd in 2023.
De buitenruimte/gastenverblijf in de tuin is aangesloten op de cv van het hoofdhuis. De warmwatervoorziening komt van een eigen boiler.

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting:
(bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s):

CV/warmwater installatie: Nefit
Airconditioning: Mitsubishi Heavy Industries

Type(nummer) van de installatie(s):

CV: Nefit 9000i Aquapower Plus
Airconditioning: Wandunit SRK25ZS-W 2,5 kW, buitenunit SRC25ZS-W 2,5 kW

Installatiedatum van de installatie(s):

CV/Warmwater installatie: januari 2021
Airconditioning: juni 2023

Vragenlijst

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?

CV/Warmwaterinstallatie: 23 april 2025 (2 jaarlijks onderhoud/inspectie)
Airconditioning: 13 juni 2025 (5 jaars onderhoudscontract voor jaarlijkse inspectie en onderhoud)

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Ja

Zo ja, door wie?

Reusken installatiebedrijf in Vaassen voor de CV
Van den Brink Koeltechniek in Kampen voor de airconditioning

Installaties 7 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 bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)

Nee

Zo ja, wat is u opgevallen?

Installaties 7 C.

Zijn er radiatoren die niet warm worden?

Nee

Zo ja, welke?

Installaties 7 D.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?

Nee

Zo ja, waar en welke?

Installaties 7 E.

Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?

Nee

Zo ja, waar?

Vragenlijst

Installaties 7 F.

Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Ja
warm water:	Ja
overig, namelijk	nvt
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	In de slaapkamer op de begane grond. Deze ruimte is inclusief de badkamer en het toilet volledig (luxe) vernieuwd in december 2023/januari 2024.
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	in de woonkamer en de keuken.
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	In de slaapkamer op de begane grond.

Installaties 7 G.

Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 H.

Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Nee
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	

Vragenlijst

Functioneren alle zonnepanelen?

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?

Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?

Zo ja, welke?

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:

Aantal kWh:

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?

Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?

Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?

Installaties 7 I.

In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2024
---	------

Installaties 7 J.

Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2023
---	------

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
---	----

Installaties 7 K.

Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja
--	----

Vragenlijst

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	meterkast is vervangen in 2019
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	De laadpaal is in 2020 verwijderd. Er is een aparte groep in de meterkast voor deze voorziening. De elektrische bekabeling loopt tot aan de parkeervoorziening op eigen terrein. Hierop is eenvoudig weer een laadpaal aan te sluiten.
Blijft deze achter?	Ja

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Nee
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	
Zo nee, toelichting:	

Vragenlijst

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig?

Ja

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Het huis is voorzien van een Feenstra alarm met rookmelders. Deze worden jaarlijks geïnspecteerd en onderhouden.

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?

Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer?

De badkamer beneden is in januari 2024 vernieuwd. De badkamer boven is oorspronkelijk van 1998, maar is door de tijd gemoderniseerd, meest recentelijk nog in 2025 met een nieuw bad.

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?

Nee

Vragenlijst

Zo nee, welke niet?

De afvoeren lopen goed door, maar bij het leeglopen van het bad en de wastafel is een klokkend geluid te horen. Dit komt doordat ze bij elkaar zuurstof onttrekken om leeg te lopen.

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool?

Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.?

Ja

Zo ja, welke?

De riool aansluiting van het huis naar het hoofdriool is vervangen in augustus 2020

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

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?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?

Oorspronkelijke opstelling vanuit 1991, maar door de tijd steeds aangepast, vernieuwd en gemoderniseerd.

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Vragenlijst

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?

Koelkast Bosch: 2023
Vaatwasser Miele: 2012
Oven: onbekend
Inductieplaat: 2013
Magnetron: onbekend
Afzuigkap: onbekend

Functioneert alle inbouwapparatuur?

Ja

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)

Nee

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning?

Volgens informatie gemeente en op de gevel: 1885

Diversen 9 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

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Vragenlijst

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning? Niet bekend

Zo ja, waar?

Diversen 9 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) Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? Nee

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering) Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd? Nee

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Nee

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? N.v.t

Diversen 9 J.

Vragenlijst

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of
zwam?

Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 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)

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/
of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

Door de tijd (voordat wij het
kochten in 1991) zijn er de
nodige verbouwingen aan de
woning geweest. Hiervan zijn
voor zover ons bekend alle
tekeningen aanwezig.

Zo ja, in welk jaartal?

Diverse periodes

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Onbekend

Vragenlijst

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/ energielabel?

Nee

Zo ja, welke label?

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?

3668

Belastingjaar?

2024

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?

1039000

Peiljaar?

2024

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?

510

Belastingjaar?

2025

Vaste lasten 10 D.

Vragenlijst

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? 2179
(zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)

Belastingjaar? 2025

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? 500
Gas:

Elektra: 200

Water: 70

Stadsverwarming: 0

Anders: nvt

Te weten: 0

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m³): normaal verbruik circa 3500 m³ gas, tijdelijk ivm inwoning gezin met kind circa 4300 m³ gas.

Elektriciteit hoog (kWh): nvt

Elektriciteit laag (kWh): nvt

Elektriciteit totaal (kWh): Normaal verbruik elektra circa 5500 KWH, tijdelijk ivm inwoning jong gezin met kind circa 8000 KWH

Water (m³): 205

Stadsverwarming (GJ): nvt

Anders: nvt

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal: 5

Vaste lasten 10 F.

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

Zo ja, welke?

Vragenlijst

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?

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:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? 0

Heeft u alle canons betaald? N.v.t

Is de canon afgekocht? N.v.t

Zo ja, tot wanneer?

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

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

Zo ja, hoe hoog en waarvoor?

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Nee

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?

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

Garanties 11 A.

Vragenlijst

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

Ja

Zo ja, welke?

5 jaars contract voor onderhoud aan de airconditioning in de slaapkamer aan de voorzijde.

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

Geen

Even voorstellen

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaar van de woning, voor de door u getoonde interesse. Als verkopend makelaar zijn wij graag bereid u te informeren over deze woning. In deze brochure vindt u een reeks aan gegevens over de woning. Een aantal foto's en, indien beschikbaar, plattegronden completeren het geheel. Wanneer u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure bel ons gerust voor meer informatie. Ons kantoor is geopend op werkdagen van 08.30 uur tot 17.30 uur. Daarnaast komen wij graag bij u thuis om u vrijblijvend een indicatie te geven van de waarde van uw woning. Graag ontvangen wij van u een reactie naar aanleiding van de bezichtiging of het opvragen van deze brochure. De verkopers stellen uw reactie erg op prijs. Voldoet deze woning niet aan uw woonwensen, dan kan Rodenburg Makelaars u begeleiden in de zoektocht naar de juiste woning. Het is mogelijk om Rodenburg Makelaars in te schakelen als aankopend makelaar. Zowel voor een eenmalige aankoop als de totale begeleiding helpen wij u graag verder! Graag tot ziens! Rodenburg Makelaars, dynamisch tot uw dienst ...

Deskundigheid

Aandacht **Passie**

Service

Beste promotie

Persoonlijke
benadering

Prijs/kwaliteit

Goed bereikbaar





Paslaan 20 | 7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl | 055 5 268 268



Rodenburg
Makelaars