

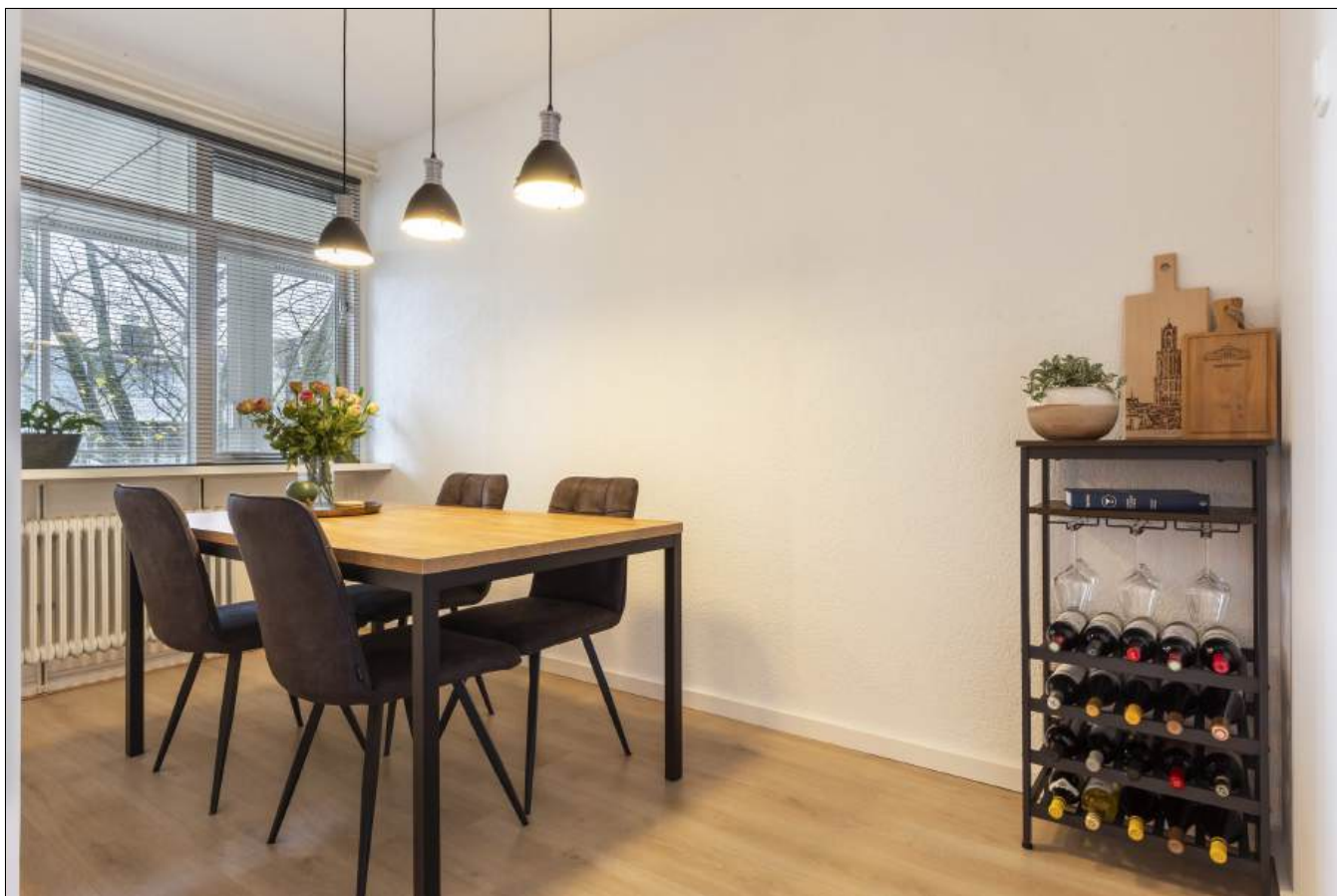


Apeldoorn, Eburonenstraat 79

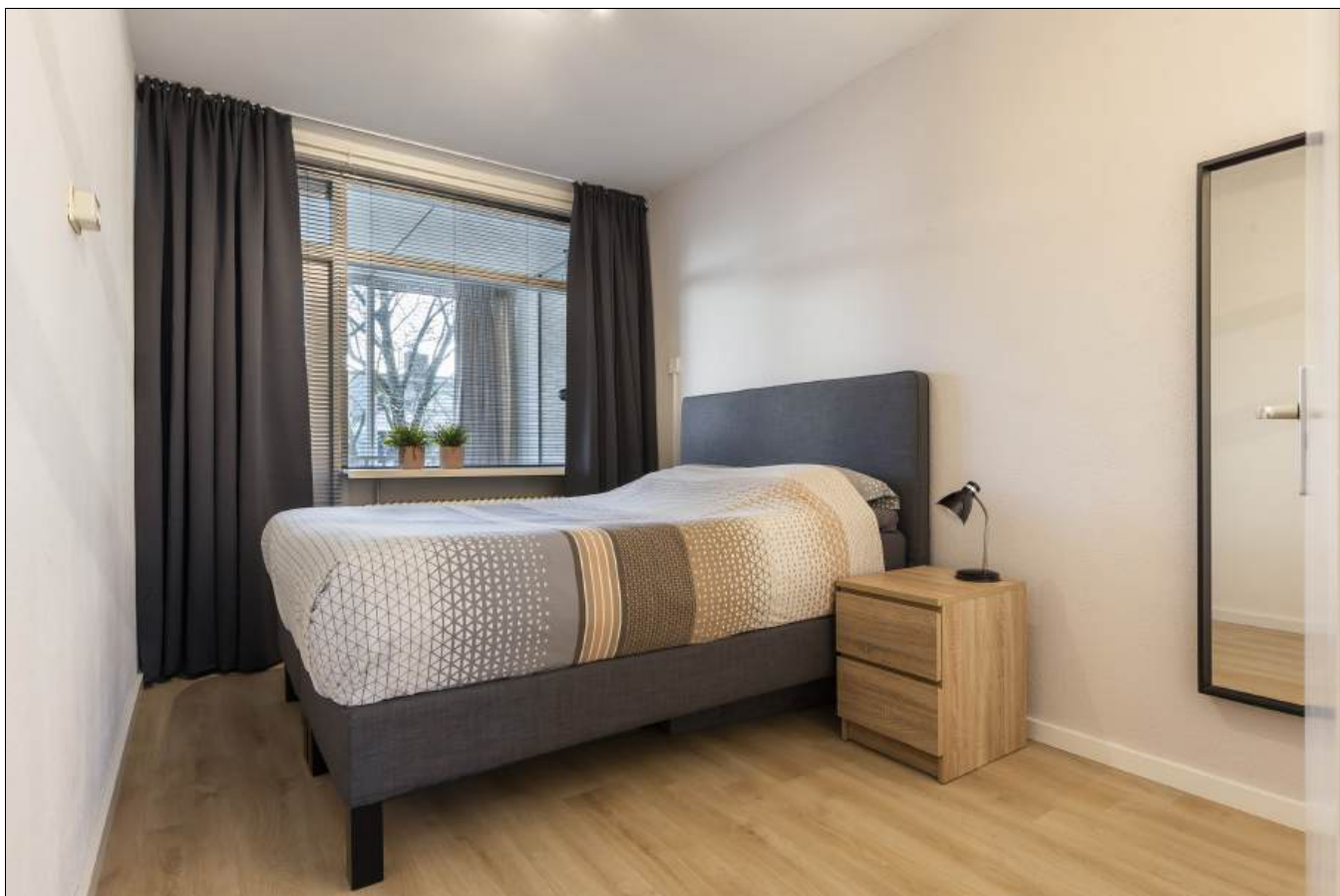
































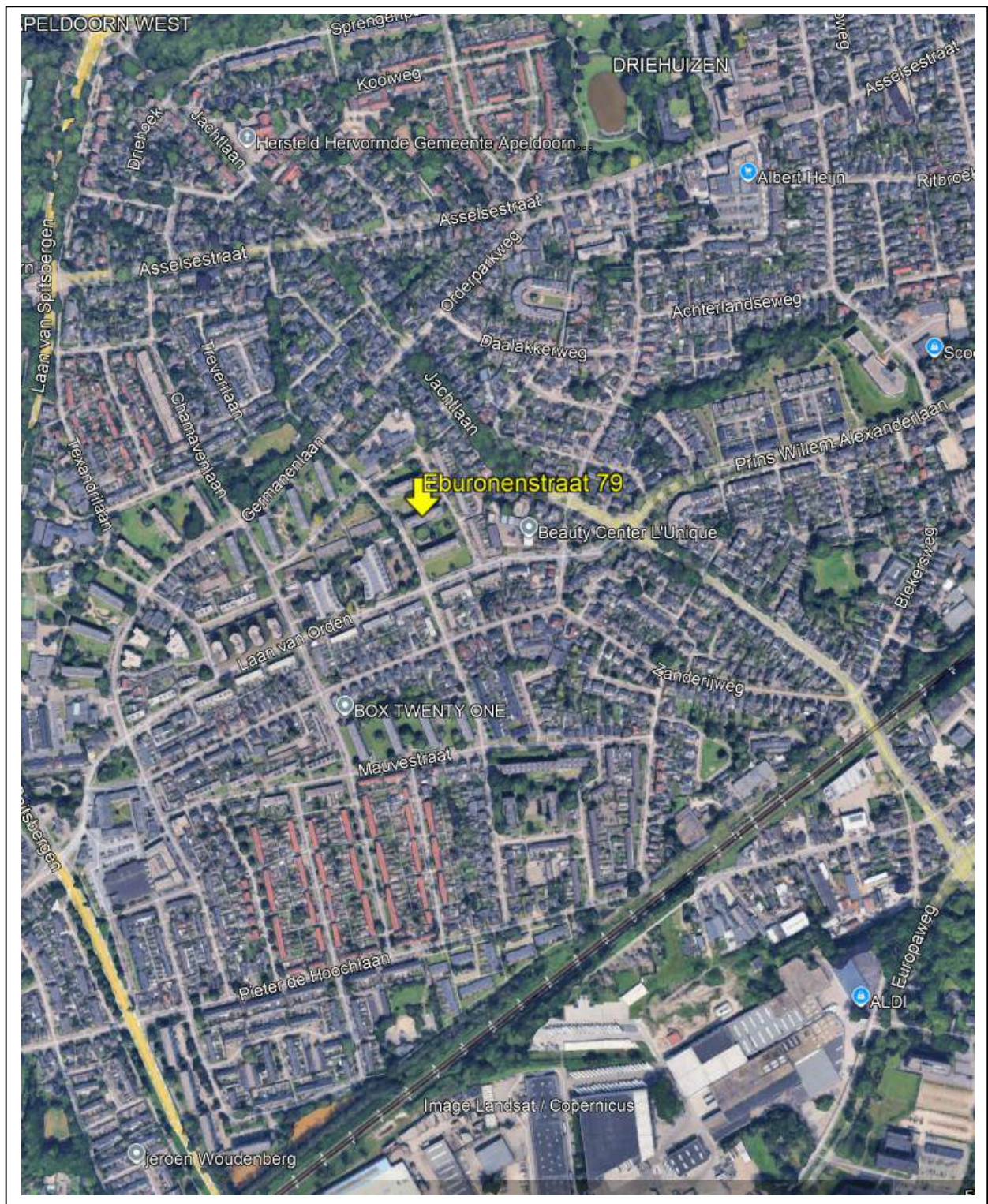
Eburonenstraat 79
Apeldoorn

TE KOOP
055-5222277
www.goos.nl

woning- en bedrijfsmakelaars

GOOS

Satellietopname



Eburonenstraat 79

Op een aantrekkelijke locatie, met vrij uitzicht op een groenstrook, ligt dit modern afgewerkte appartement met 2 slaapkamers, een gezellige loggia/afsluitbaar balkon, een moderne keuken en een verzorgde badkamer.

Gebruiksoppervlakte wonen: 79 m² (exclusief loggia van 9m²).

Indeling:

Entree met hal, kast met cv-ketel, garderobe en toegang tot de lichte woonkamer. Vanuit de woonkamer is de sfeervolle loggia (9m²) bereikbaar, die dankzij de schuifpui volledig afsluitbaar is. De woonkamer staat in verbinding met de aangrenzende eetkamer en de moderne keuken (2023), uitgerust met diverse inbouwapparatuur.

Via de woonkamer bereikt u de tweede hal met vaste kast. Deze hal geeft toegang tot de twee slaapkamers, beide voorzien van vaste kasten, het separate toilet en de badkamer met inloopdouche, wastafel en aansluiting voor wasapparatuur.

Het appartement is afgewerkt met een fraaie laminaatvloer en hoge witte plinten.

Bouwjaar: 1960. Verwarming en warm water via een goed onderhouden HR-cv-ketel (Remeha Tzerra, 2014). Het appartement is (m.u.v. de voordeur) volledig voorzien van dubbele beglazing en deels uitgerust met kunststof kozijnen. Er is een actieve Vereniging van Eigenaren. De VvE-bijdrage bedraagt € 205,10 per maand.

Kortom: een aantrekkelijk en instapklaar appartement op een fijne locatie, nabij het centrum van Apeldoorn en op fietsafstand van de bossen!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 275.000,- 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

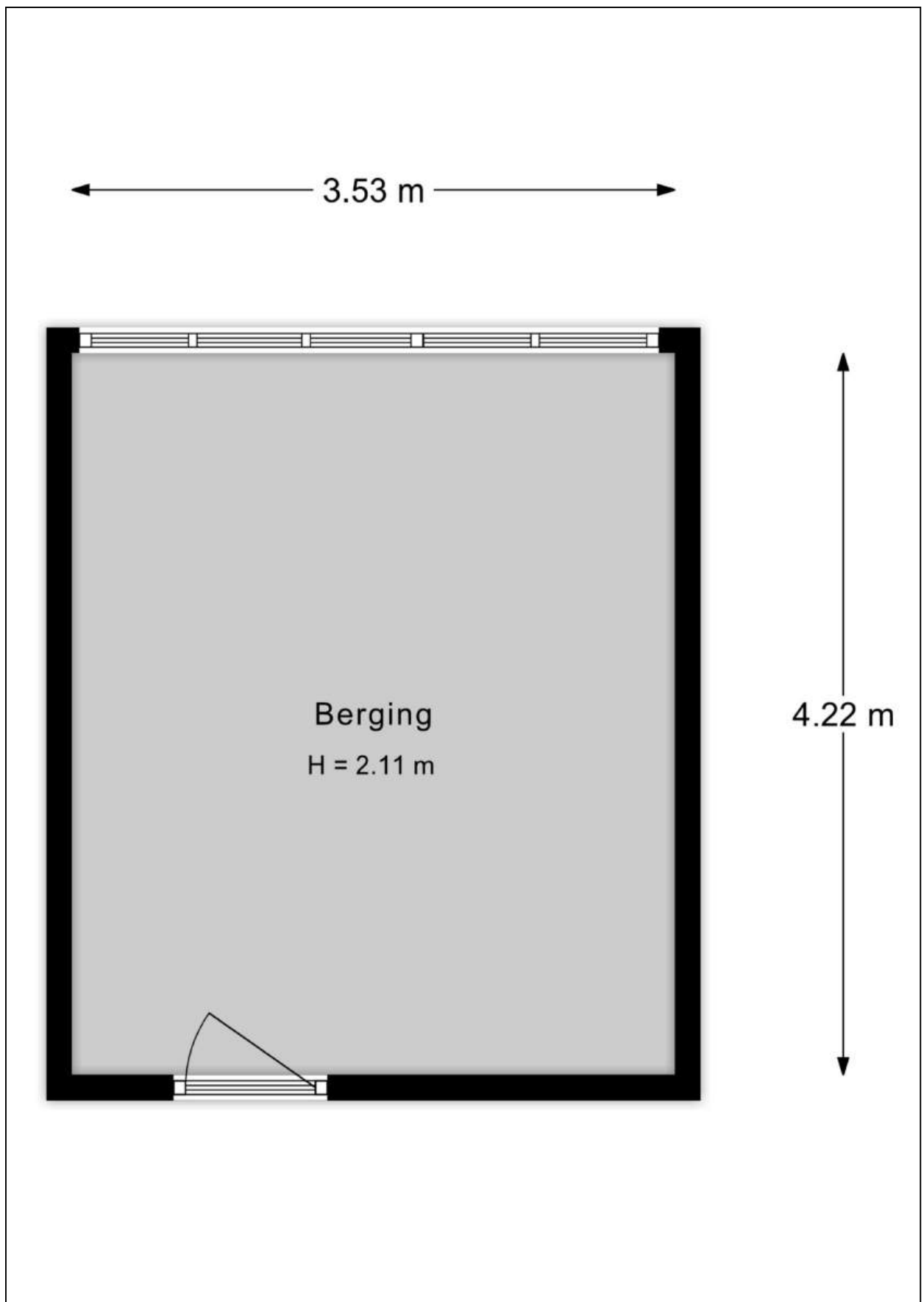
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

Plattegrond appartement



Plattegrond berging



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
130002744

Datum registratie
04-05-2022

Geldig tot
07-12-2031

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

C



Isolatie

1 Gevels	-	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	-	+/-	+	++
3 Daken	n.v.t.			
4 Vloeren	n.v.t.			
5 Ramen	-	+/-	+	++
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Eburonenstraat 79
7312JM Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000056320

Detailaanduiding

Bouwjaar 1964
Compactheid 0,66
Vloeroppervlakte 78m²

Woningtype

Tussenwoning op
tussenverdieping



Opnamedetails

Naam

H.G. Kruiter

Vakbekwaamheidsnummer

55151348

Certificaathouder

Triacon B.V.

Inschrijfnummer

SKGIKOB 012353

KvK-nummer

05083935

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van Zaken

Betreffende het perceel:	Eburonenstraat 79, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- alle overige		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- alle losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren (staan in kelder)	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- afzuigkap	X		
Keukenaccessoires		X	
<i>Sanitair/sauna</i>			
Toiletaccessoires:			
- plankje	X		
Badkameraccessoires:			
- grote kast badkamer			X
- kastje boven wastafel			X
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **nee**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toegevingen, erfafscheidingen*)? **niet bekend**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? **niet bekend**
- d. Is een gedeelte van uw appartement, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **niet bekend**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **niet bekend**
- f. Rusten er voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **nee**
- 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? **nee**
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 het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**
- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement (*Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruimd. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen*)? **ja**
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **nee**
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**

- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**
- t. Hoe gebruikt u het appartement nu? **woning**
 Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **ja**
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **nee**
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd? **niet bekend**
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **niet bekend**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? **2015**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **nee**
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **nee**
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd? **nee**
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement 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? **deels kunststof deels hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? **2023**
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **nee, zelf**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **ja**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **ja**

- | | | |
|----|--|------------------------------|
| e. | Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? | ja |
| | Zo ja, welk type glas? | standaard dubbel glas |
| | Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? | nee |
| | Zo nee, welke ramen zijn er <u>niet</u> geïsoleerd? | voordeur |
| f. | Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? | nee |

5. Vloeren, plafonds en wanden

- | | | |
|----|--|--------------------|
| a. | Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? | nee |
| b. | Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | nee |
| c. | Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | ja |
| | Zo ja, waar? kleine beschadiging laminaat onder losse kast kleine slaapkamer | |
| d. | Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? | nee |
| e. | Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? | nee |
| f. | Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? | niet bekend |

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- | | | |
|----|---|--------------------|
| a. | Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | niet bekend |
| b. | Is de kruipruimte van het appartement 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 het appartement? | Cv-installatie |
| | Is/zijn de installatie(s) eigendom? | ja |
| | Merk van de installatie(s): | Remeha Tzerra – M 24C CW3 |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | 2014 |
| | Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 9-10-2025 |
| | Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | ja |
| | Zo ja, door wie? | Brehman |
| 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 het appartement? | nee |
| g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? | nee |
| h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? | nee |
| i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | n.v.t. |
| j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | n.v.t. |
| k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (<i>onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d</i>)?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | ja
extra groep geplaatst |
| l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? | nee |
| m. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | nee |
| n. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | ja
ja
jaarlijks |
| o. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | nee |
| p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | ja
2024 |

8. Sanitair, riolering en keuken

- | | |
|--|--------------------------|
| a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | nee |
| b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? | niet bekend |
| c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? | ja |
| d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? | ja |
| e. Zijn er in het appartement 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? | 2023 |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Functioneert alle inbouwapparatuur? | 2023
ja |
| i. Heeft u een kokend water kraan? | nee |

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? **1960**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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.*)?
ja
Zo ja, welke en waar? **Gezien het bouwjaar is er mogelijk (wellicht weggewerkt/niet zichtbaar) asbest in het complex aanwezig.**
- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **niet bekend**
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **niet bekend**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? **niet bekend**
- f. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **niet bekend**
- h. Is er een olietank aanwezig? **niet bekend**
- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? **nee**
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot) (*betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van panden 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*)? **niet bekend**
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **nee**
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **nee**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? **ja
label C**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: **€ 242,37
2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar: **€ 236.000,-
1-1-2024**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€**

d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? **€ 397,-**
 Belastingjaar: **2025**

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra: **€ 124,-**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas	m3	: 451
Elektriciteit hoog	kWh	: 562
Elektriciteit laag	kWh	: 879
Elektriciteit totaal	kWh	: 1.459
Water	m3	: 63

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **1** bewoners

f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? **nee**

g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: **n.v.t.**

h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **ja**
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **nee**

i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **nee**

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **nee**

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **ja**

Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: **08220974**

b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
 Aantal:

c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **niet bekend**

d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:
 - woning: **90/7.182e**
 - berging: **16/7.182e**

e. Aantal stemmen voor dit appartement: **1 - 106**

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

a. Is er een professionele bestuurder? **ja**

14. De vergadering van eigenaars

a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **ja**

b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? **ja**

c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **nee**

15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? **ja**
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **ja**

Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **ja**

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? **ja**
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?
Bedrag: € **72.441,75**
Datum: **jaarrekening 2025**
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **ja**
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?
Jaar: **2016**
Periode: **2016-2046**
- c. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€ 205,10**
Waarvan:
– exploitatiekosten (servicekosten) **€ 85,50**
– reservering voor onderhoud **€ 65,95 + € 53,65**
- d. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? **nee**
- e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? **ja**

Toelichting:

16a, b en c: Sinds 1 januari 2018 is de Wet verbeteren functioneren VvE's in werking getreden. Het is sindsdien verplicht voor VvE's om jaarlijks een bedrag te reserveren voor groot onderhoud. De hoogte van dit bedrag is gebaseerd op een meerjarenonderhoudsplan (MJOP) van ten hoogste vijf jaar oud dat een periode van tien jaar beslaat of is gelijk aan 0,5% van de herbouwwaarde van het gebouw per jaar. Een meerjarenonderhoudsplan zoals hier bedoeld voldoet bovendien ten minste aan de volgende criteria:

- het ligt schriftelijk vast;*
- het bevat een onderhouds-, herstel-, respectievelijk vervangingscyclus voor de gemeenschappelijke delen, zoals dragende constructies, vloeren, daken, afvoeren, installaties en kozijnen;*
- de kosten voor onderhoud, herstel, respectievelijk vervanging van de onderdelen zijn aangegeven.*

17. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Alle VVE-documenten zijn in te zien in uw Move-account of op te vragen via goos@goos.nl.