



Beemte Broekland, Kraaienjagersweg 16



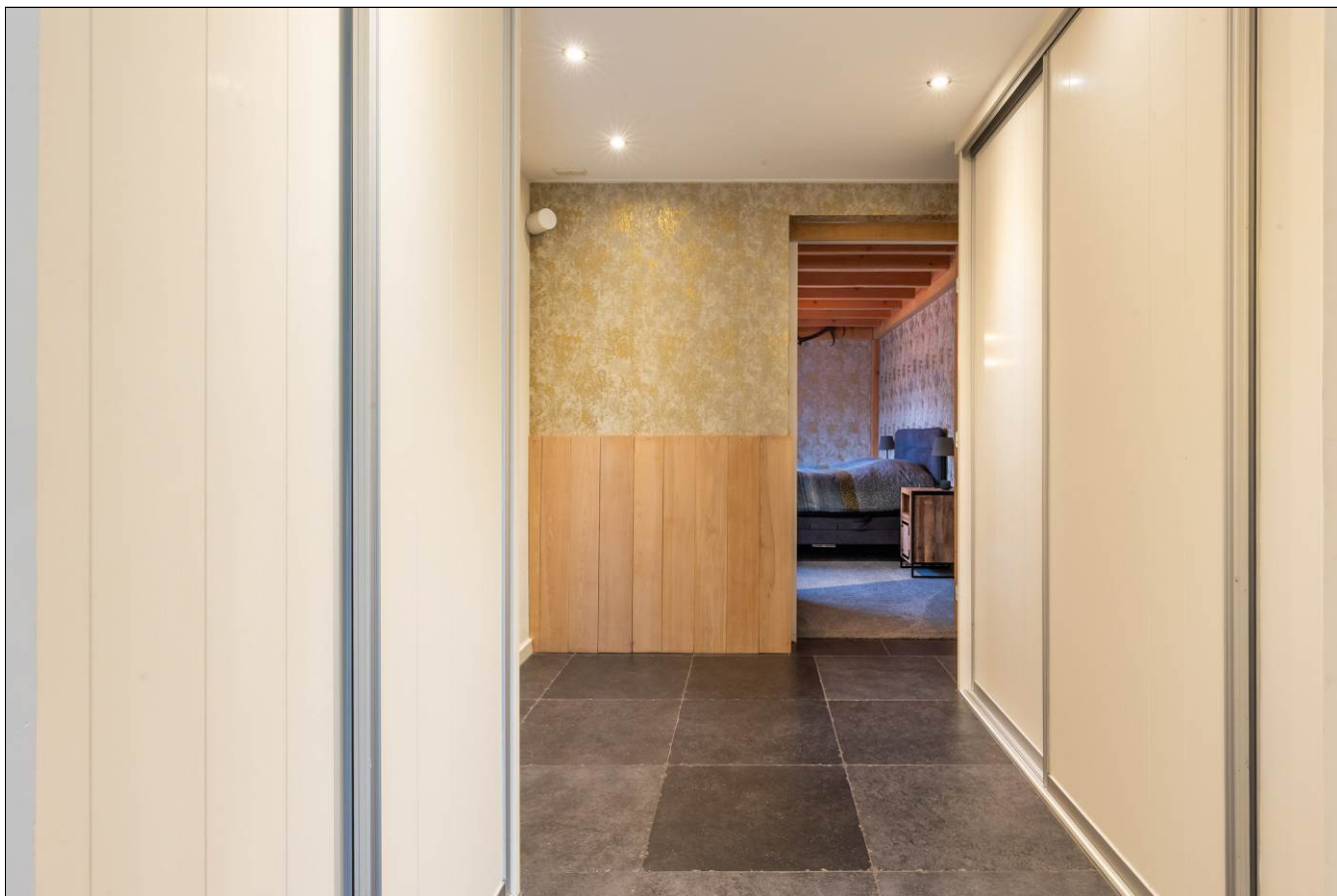


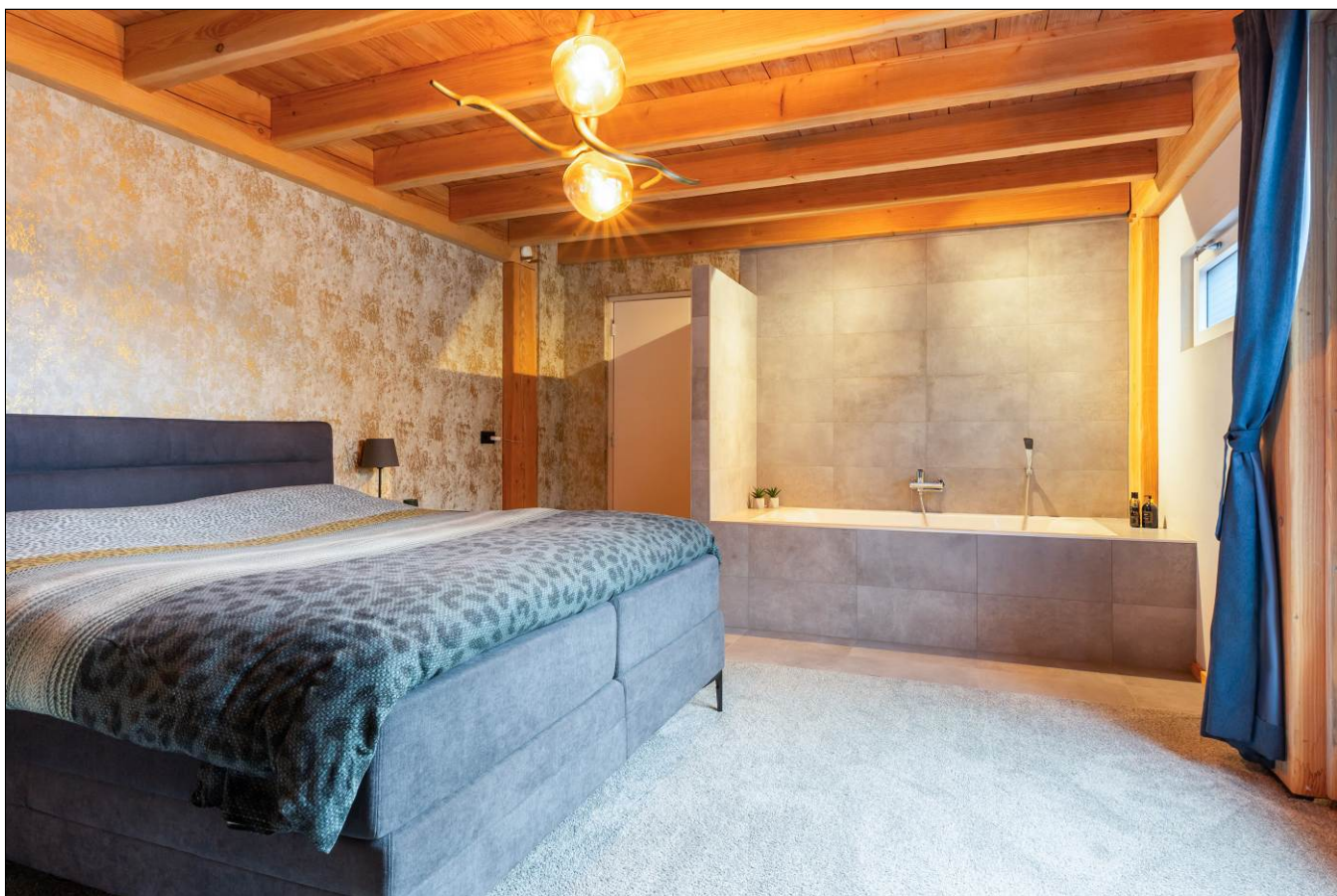
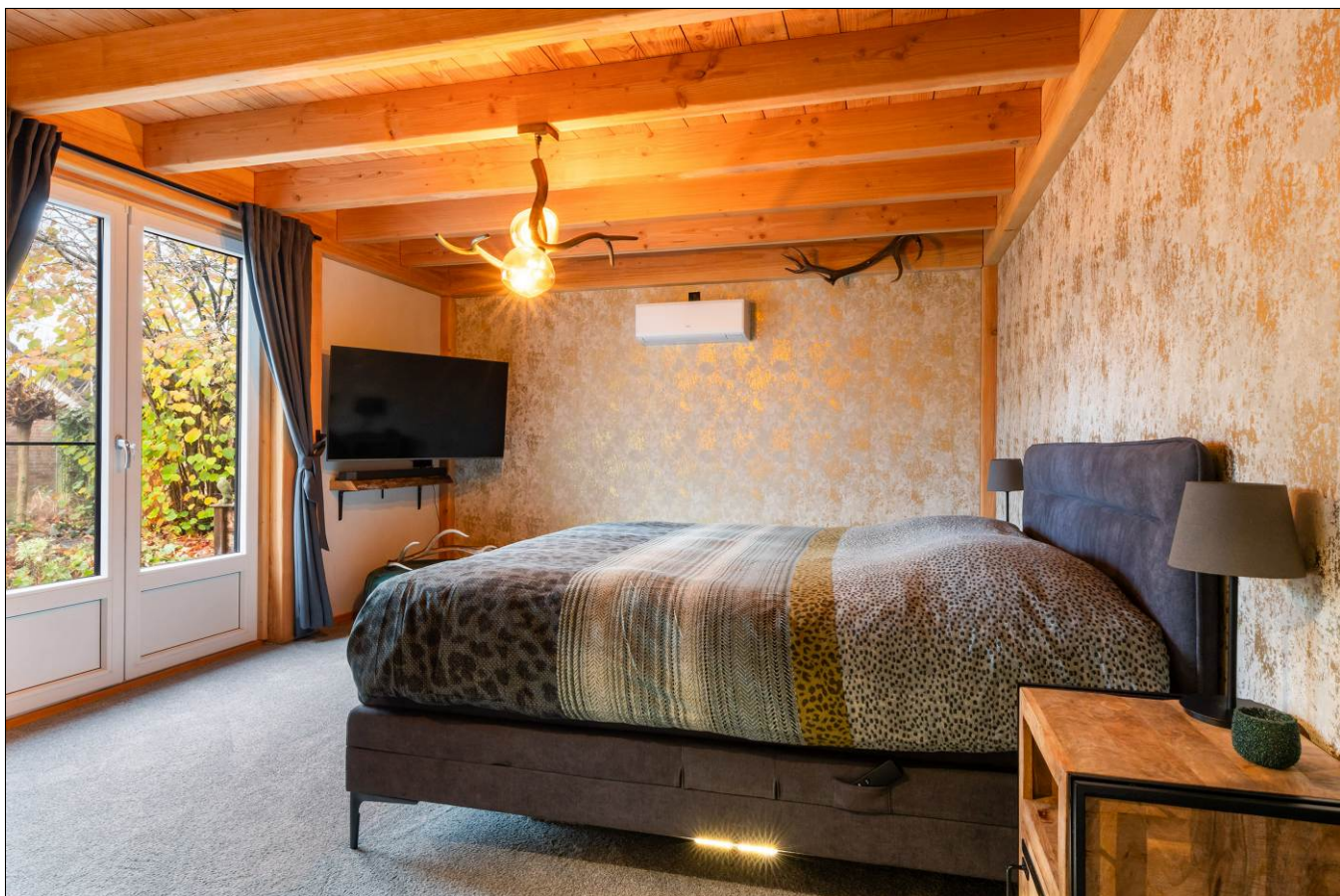




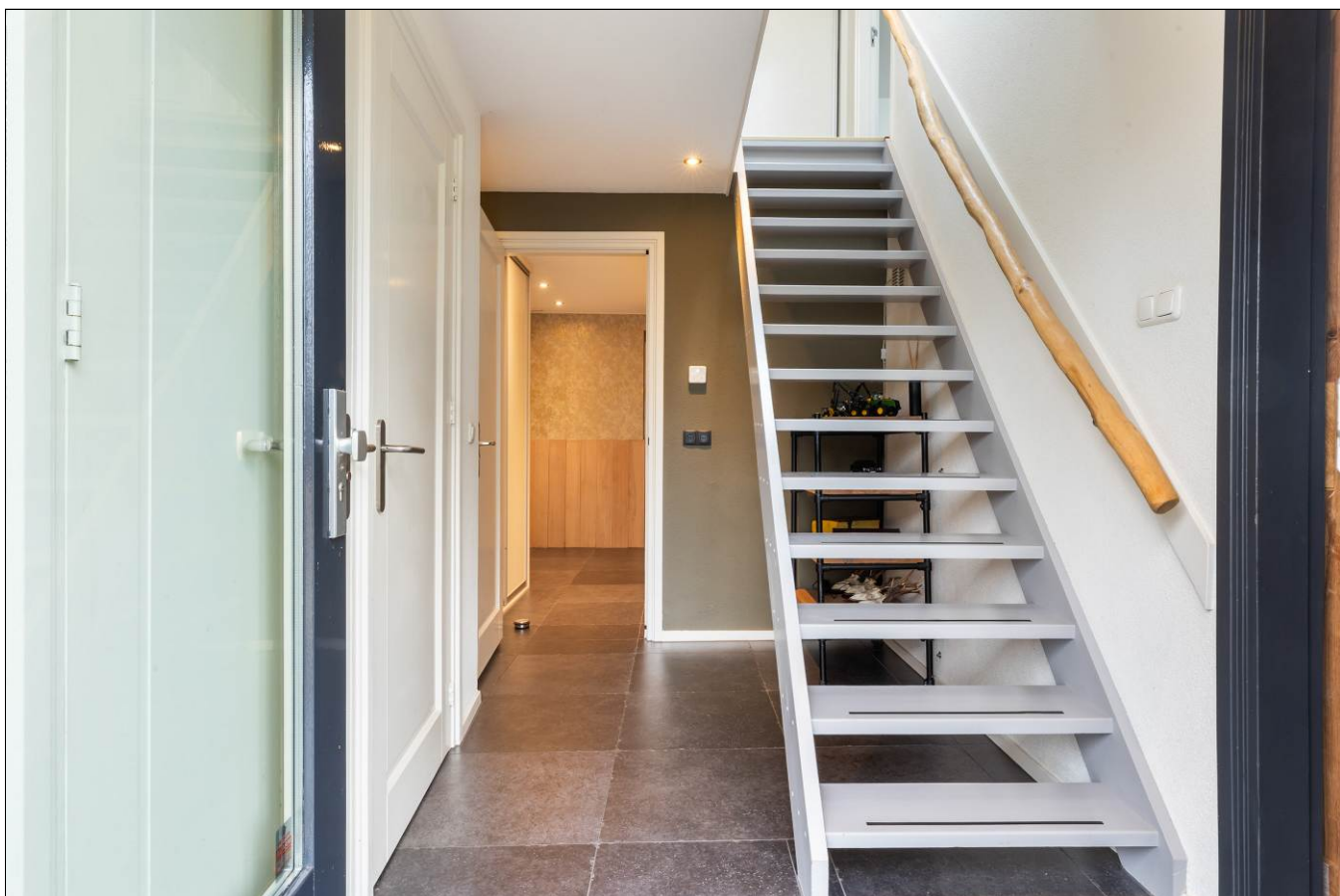
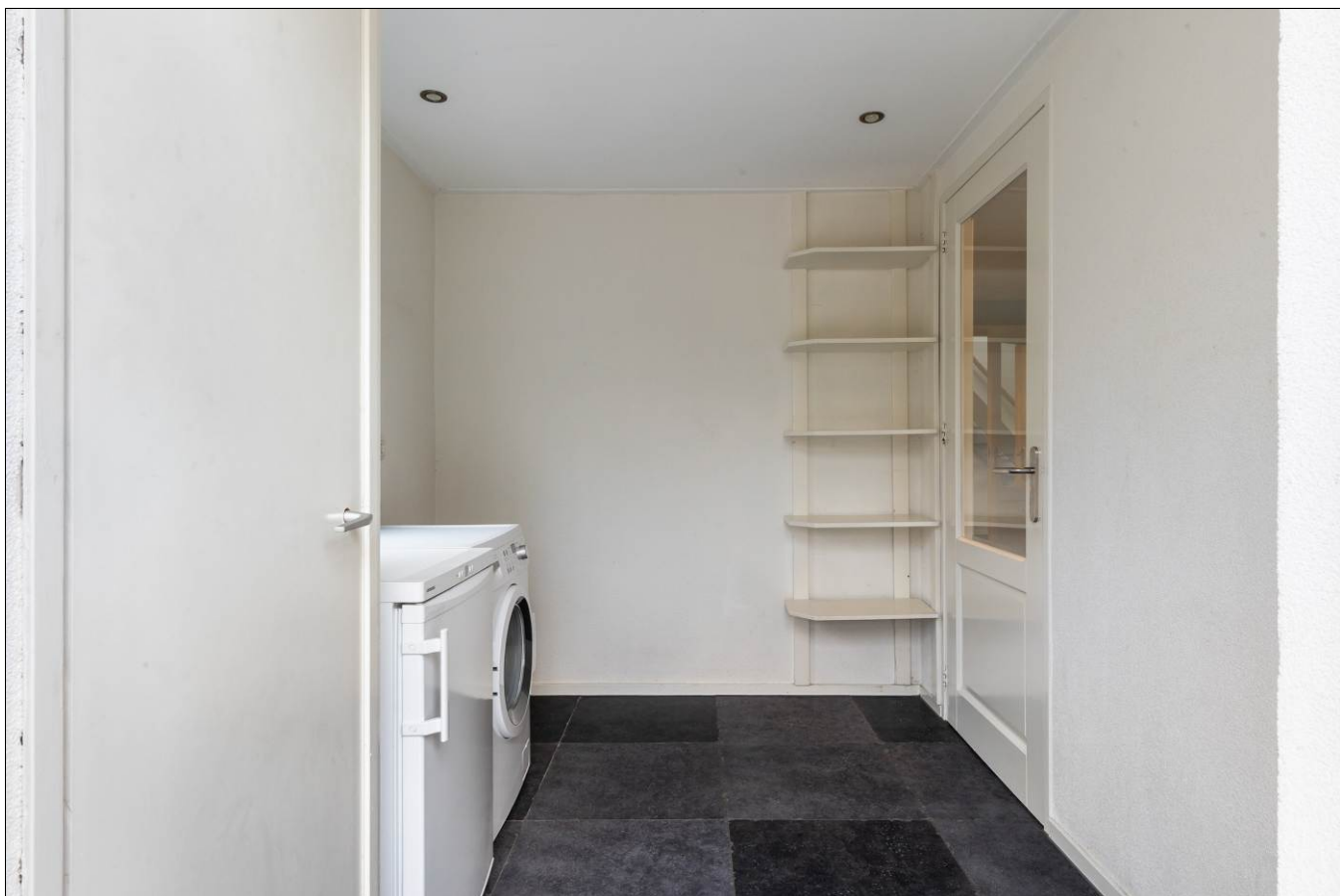










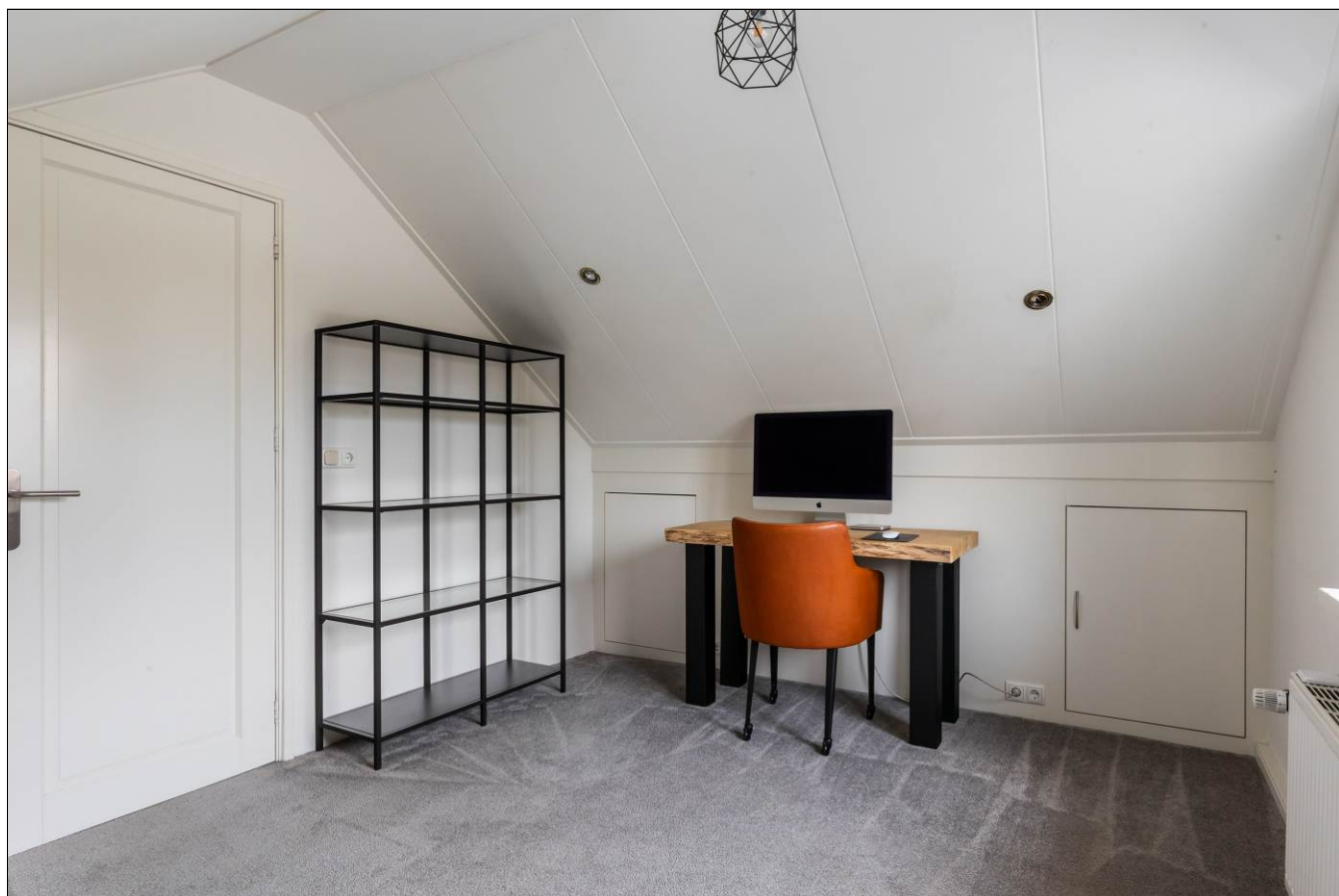


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

















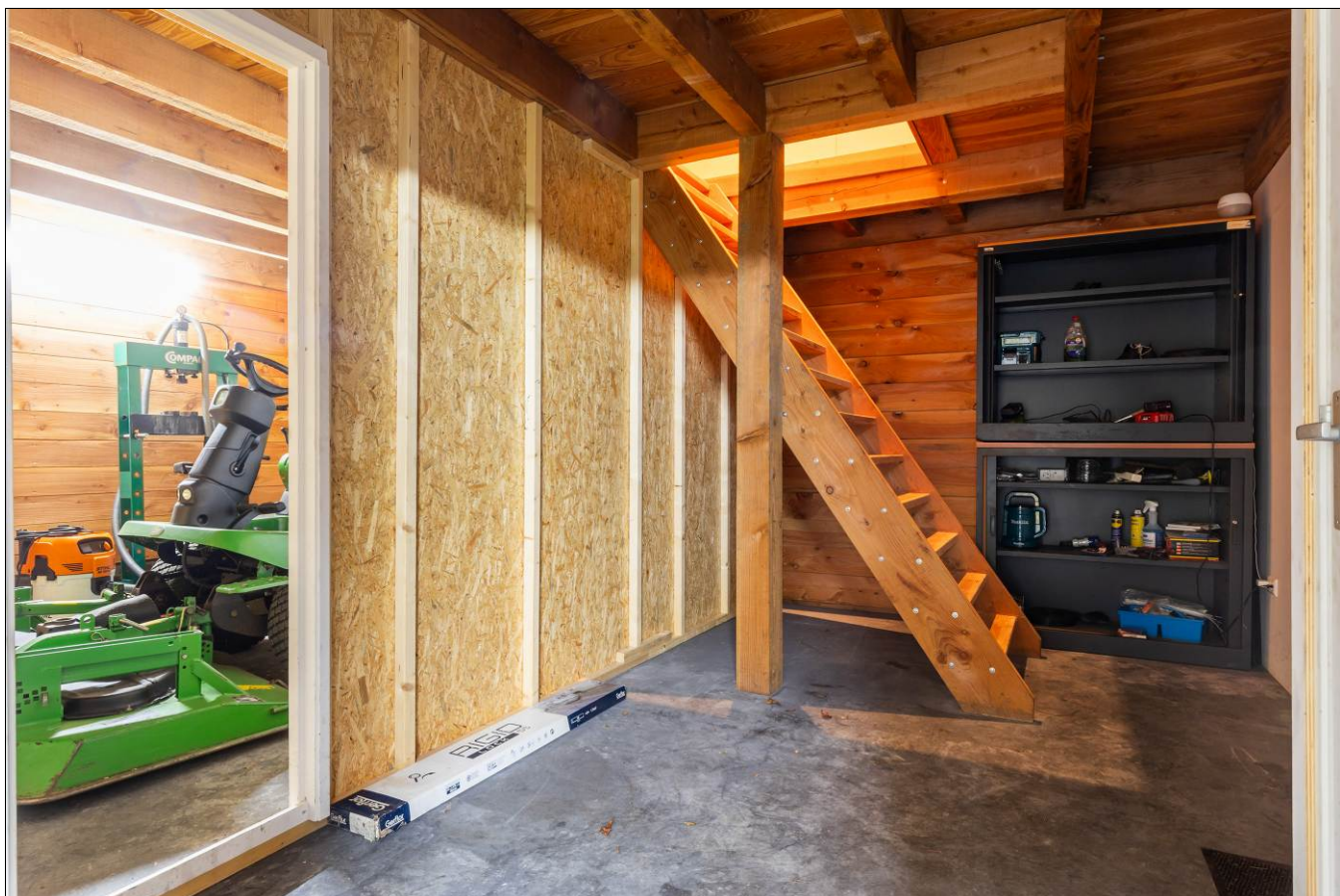
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

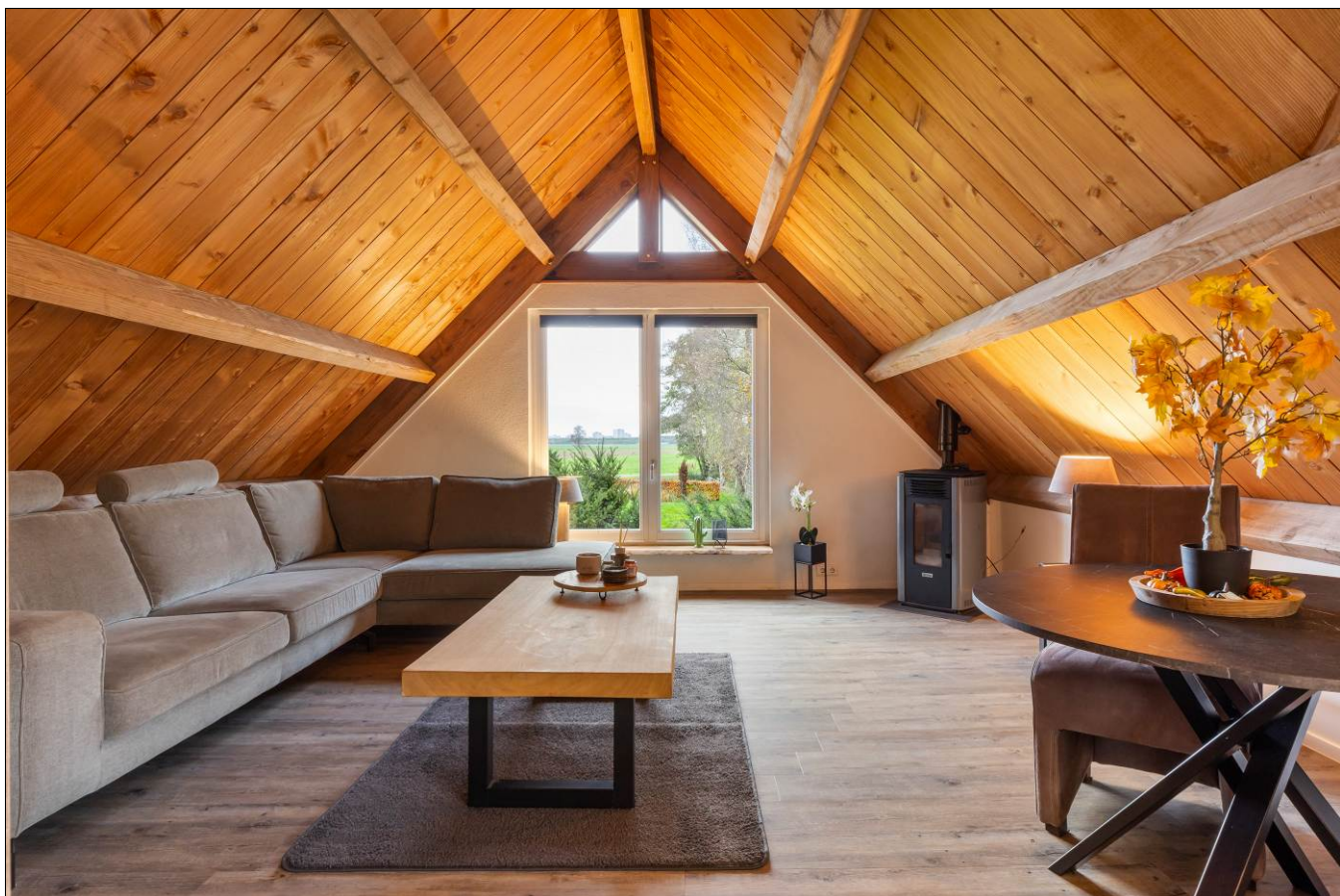






Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.







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



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

























Kraaienjagersweg 16
Beemte Broekland

Satellietopname



Kraaienjagersweg 16, Beemte Broekland

Op een prachtige landelijke locatie gelegen aan de rand van Apeldoorn, recent volledig luxe gerenoveerde vrijstaande woning met slaap- en badkamer op de begane grond, vrijstaand gastenverblijf, natuurvijver met vlonder en huisje, vrijstaand bijgebouw met fitness ruimte(evt. kantoor of praktijk aan huis), carport voor 5 auto's, berging/opslagruimtes, fraai aangelegde tuin en ruime oprit met parkeerplaatsen en elektronisch toegangshek.

Gebruiksoppervlakte wonen: 153m².

Oppervlakte bijgebouwen (gastenverblijf en bijgebouw): 136m².

Perceeloppervlakte: 5875m².

Energie label: B

Indeling woning

Begane grond: entree/hal, modern toilet met fonteintje, vaste kasten, ruime woonkamer aan de voorzijde met houtkachel, eiken houten vloer, gestucte wanden en plafonds, fraai uitzicht over de weilanden en dubbele tuindeuren.

Via een tussengang met inbouwkasten toegang tot de ruime slaapkamer voorzien van ligbad, airconditioning(warmen en koelen) en dubbele tuindeuren. Moderne badkamer(2021) voorzien van douche en wastafelmeubel.

Luxe massief eiken woonkeuken voorzien van diverse A-merk inbouwapparatuur, diepe voorraadkast, natuurstenen vloer met vloerverwarming, pelletkachel en dubbele buitendeuren naar de veranda.

Bijkeuken met wasruimte en achtergang.

1^e verdieping: overloop met vaste kastenwand, twee ruime slaapkamers voorzien van vaste kasten, gestucte wanden en plafonds en 1 slaapkamer heeft een dakkapel en airconditioning. Modern toilet met wastafelmeubel.

Indeling gastenverblijf en schuur

In 2017 is de schuur gebouwd en in 2023 is de gehele verdieping omgebouwd tot gastenverblijf. Het gebouw is volledig geïsoleerd en voorzien van 14 zonnepanelen.

Begane grond: hal met meterkast(tussenmeter) en trapopgang. Twee schuurruimtes van. Ca. 27m² en 17m² en een overkapping met RVS werkblad voorzien van spoelbak en kraan.

1^e verdieping: ruime woonkamer voorzien van een pelletkachel en bergruimte achter de schotten.

Moderne open keuken voorzien van inbouwapparatuur. Moderne badkamer voorzien van douche, toilet en wastafelmeubel. Slaapkamer met airconditioning(warmen en koelen) en bergruimte achter de schotten.

Indeling bijgebouw/fitnessruimte

Ruime werk-/praktijkruimte van ca. 19m², momenteel in gebruik als fitnessruimte. Aparte berging met toegang tot de bergzolder. Ruime sfeervolle veranda van ca. 25m².

In 2025 is de carport gebouwd en heeft maar liefst 5 autoplekken.

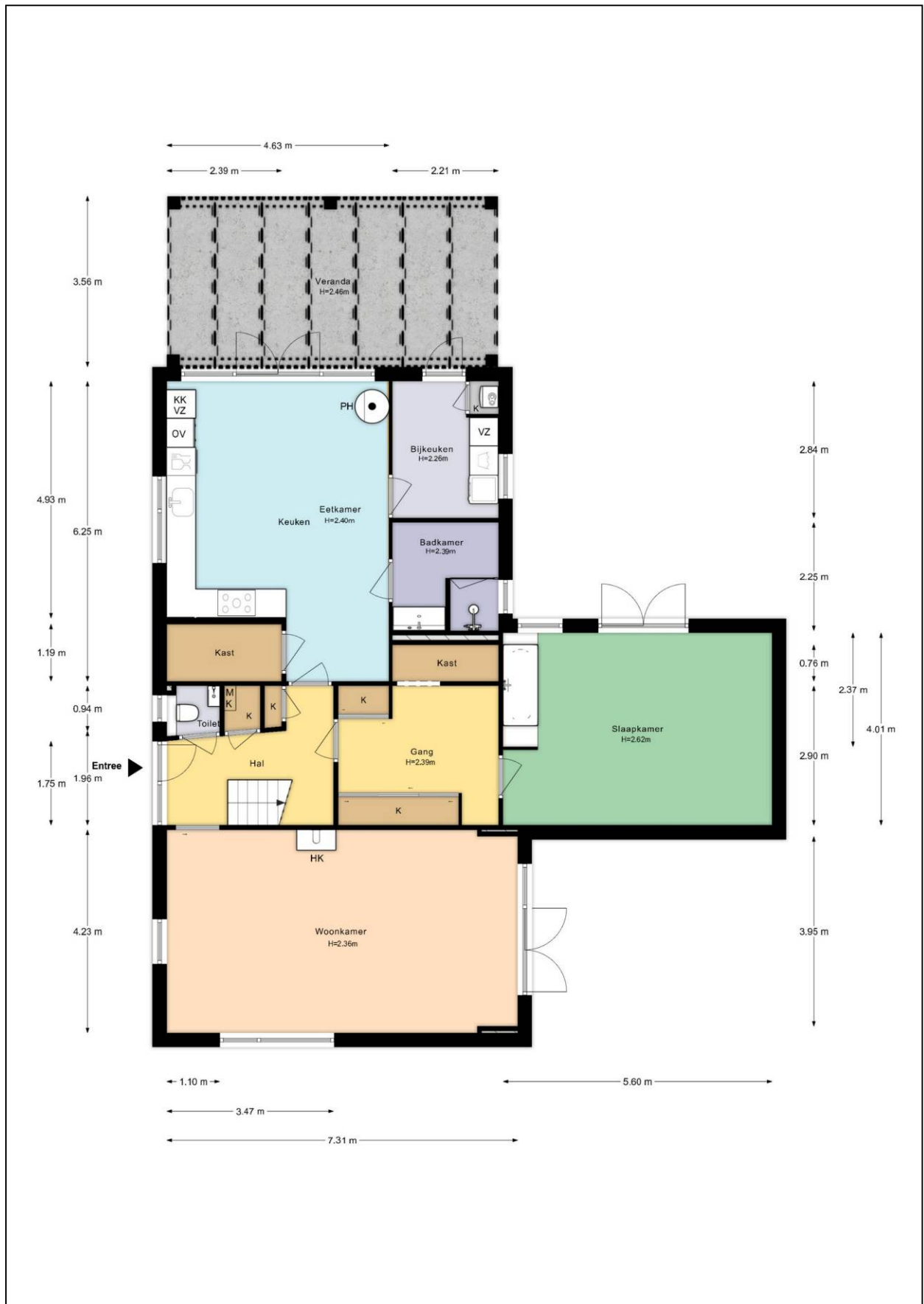
Er is een prachtige natuurvijver aangelegd met huisje voorzien van een massief eiken buitenkeuken met natuurstenen blad en een BBQ (Boretti) en vlonder aan het water, waar in alle rust genoten kan worden van de natuur.

De kans om landelijk te wonen in energiezuinige instapklare woning dichtbij de stedelijke voorzieningen en uitvalswegen (A50 is 3 minuten)!

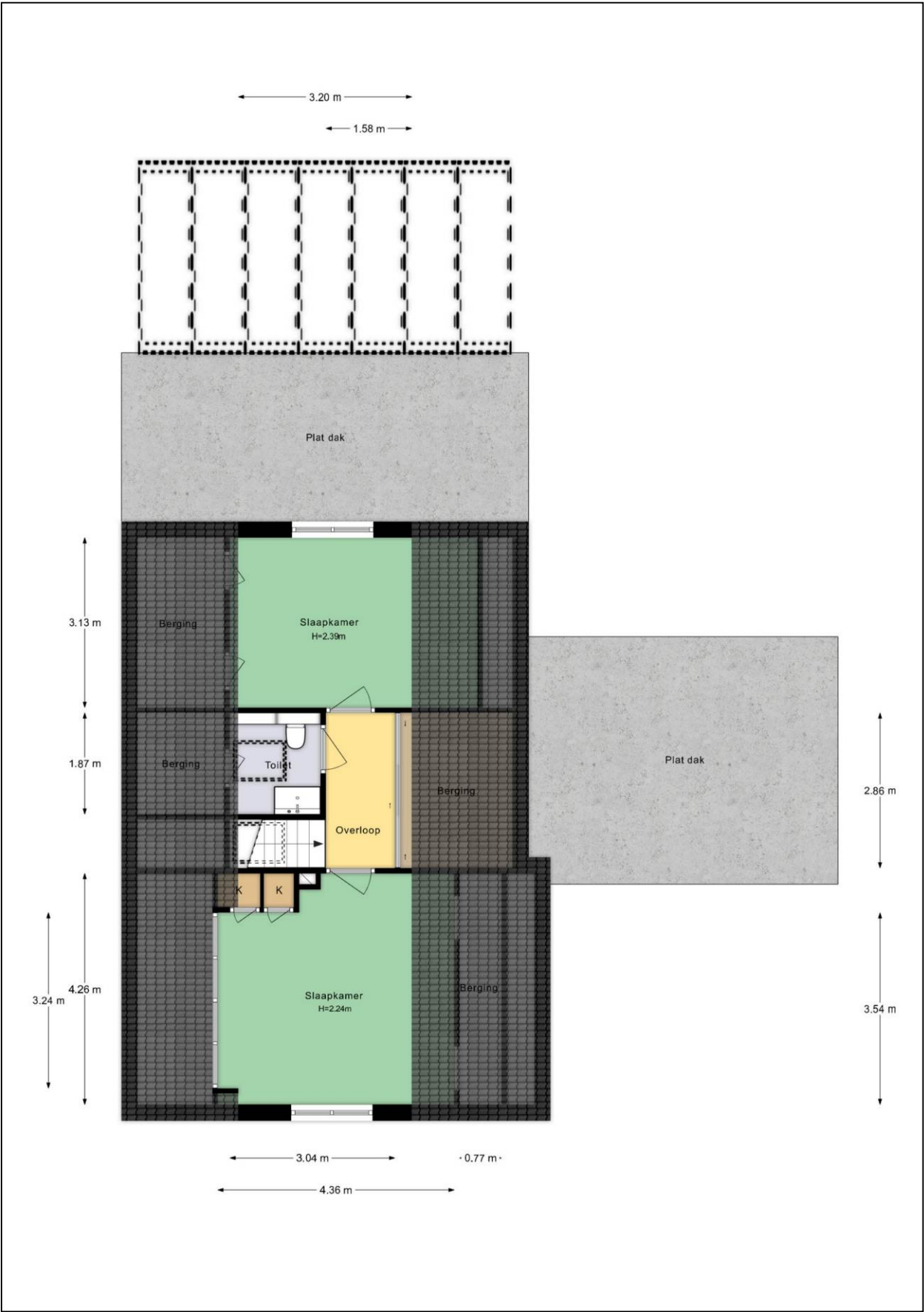
Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 1.395.000,- kosten koper.

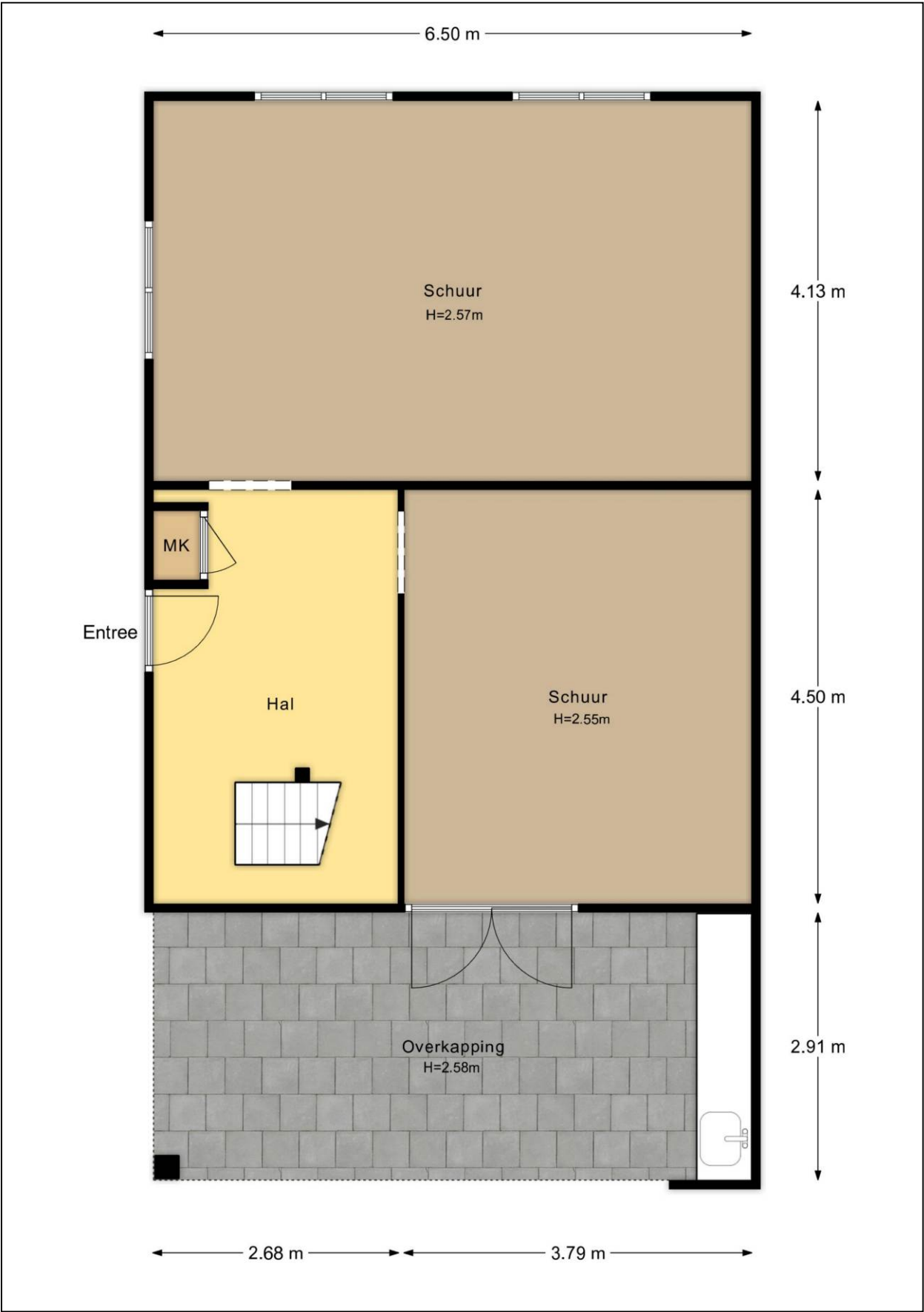
Plattegrond begane grond



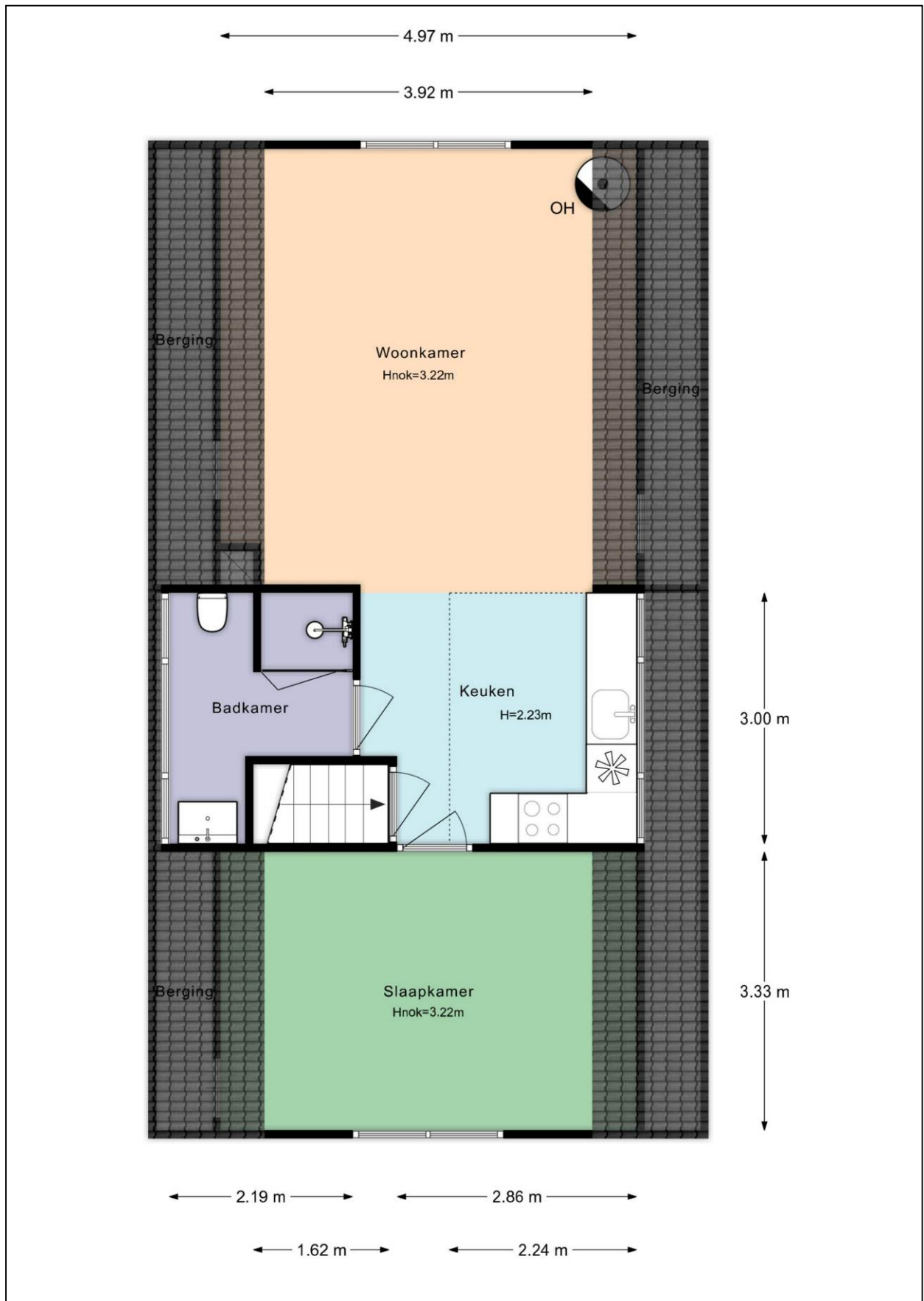
Plattegrond eerste verdieping



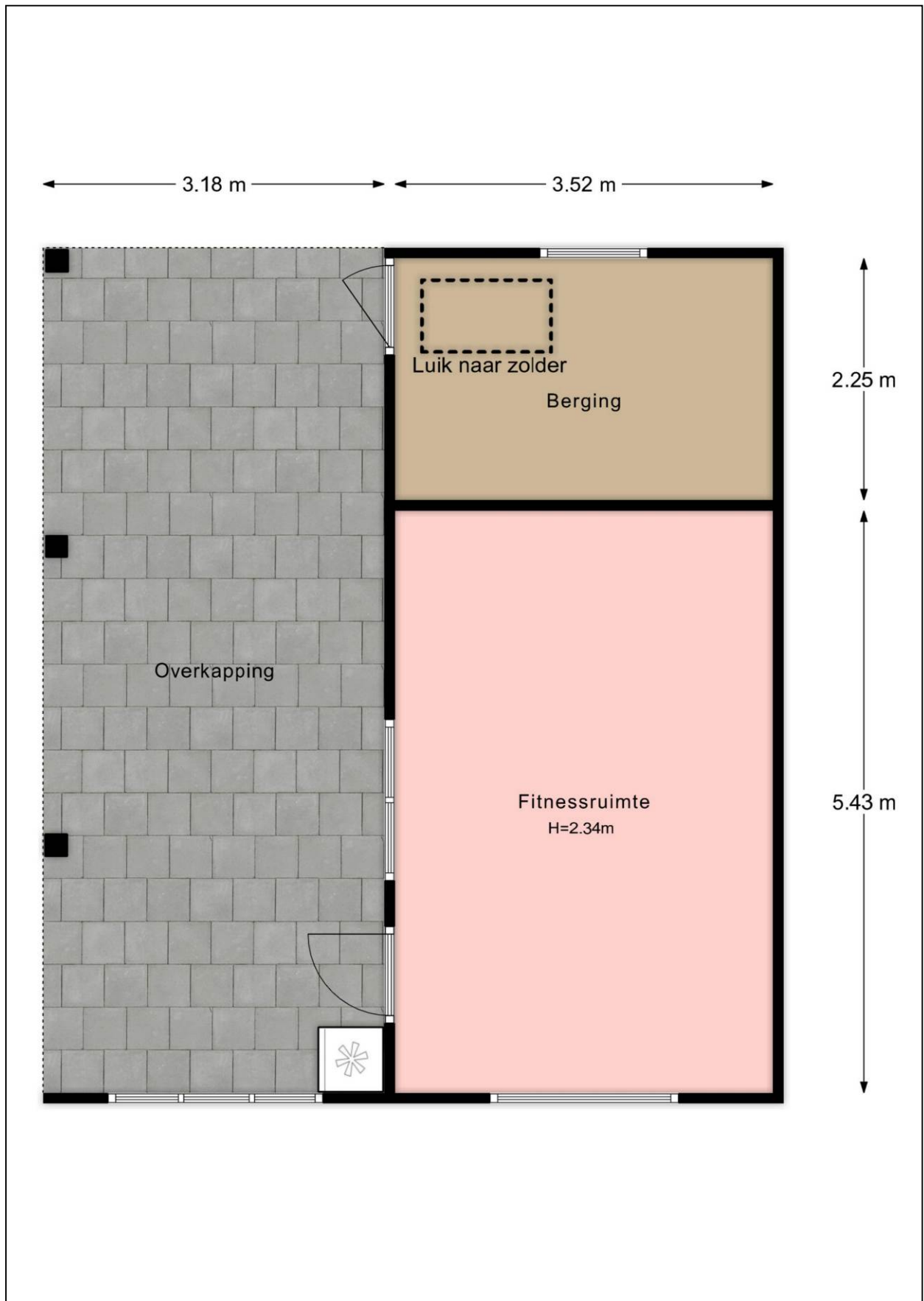
Plattegrond gastenverblijf



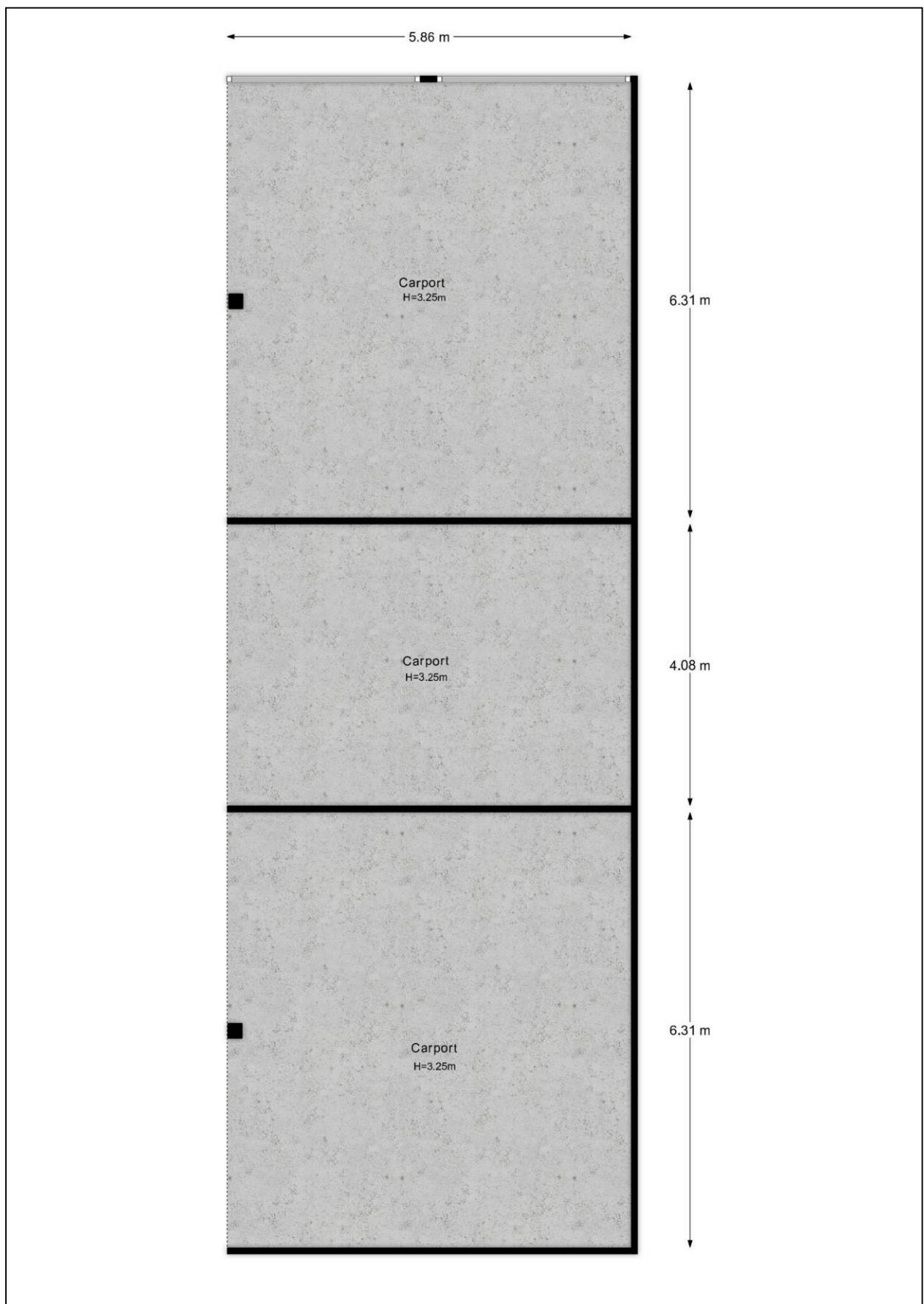
Plattegrond verdieping gastenverblijf



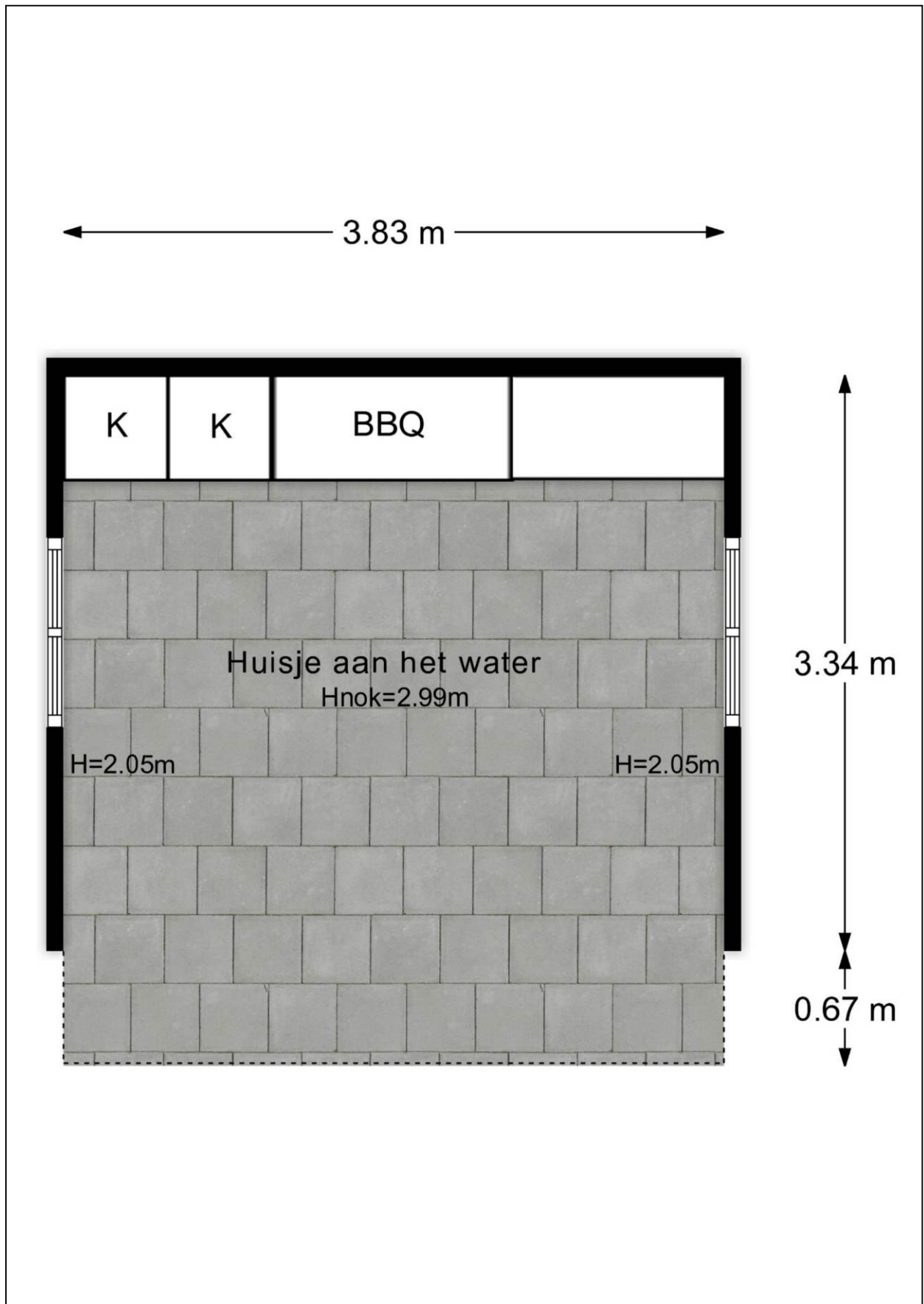
Plattegrond bijgebouw met fitnessruimte



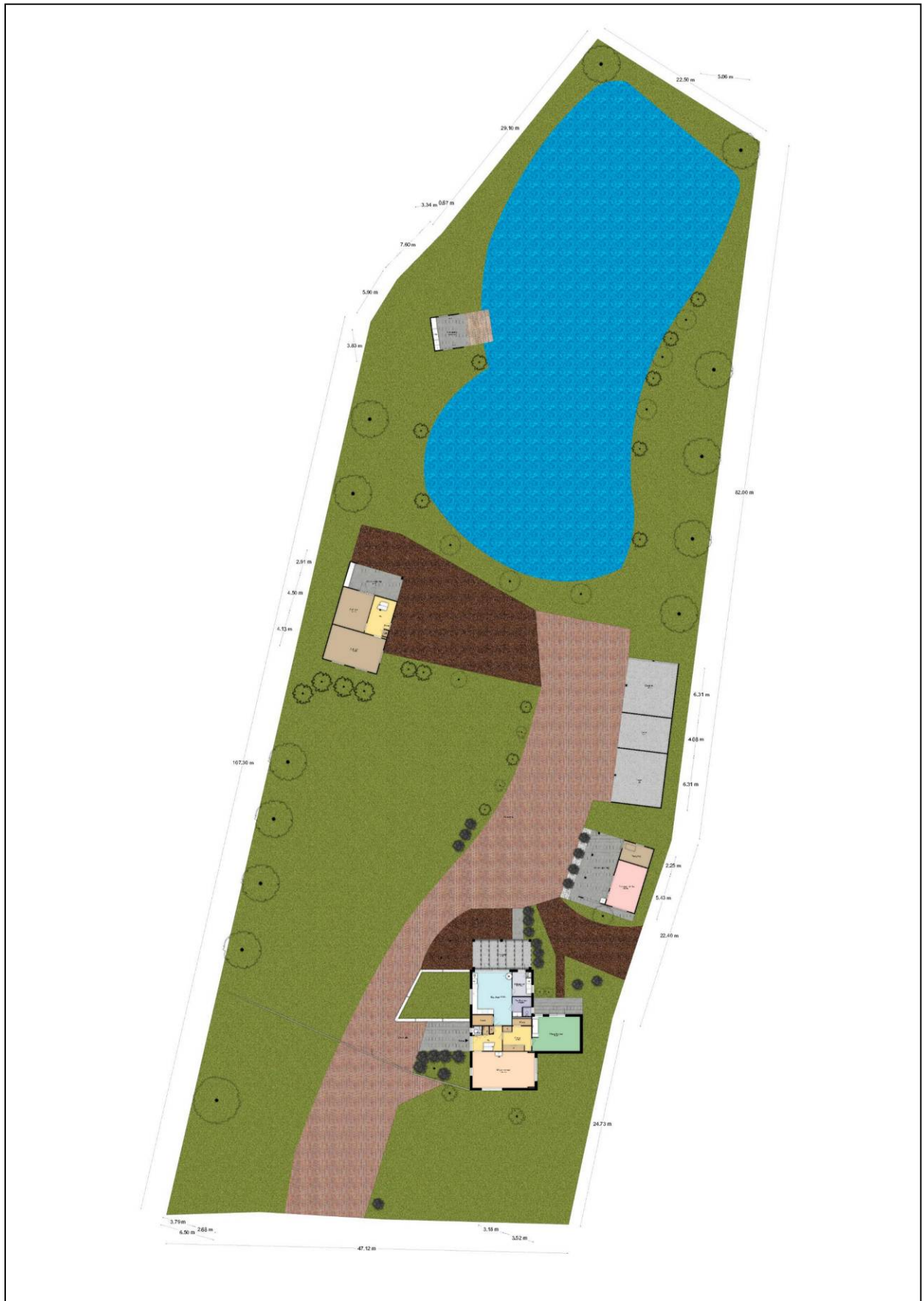
Plattegrond carport



Plattegrond huisje aan het water



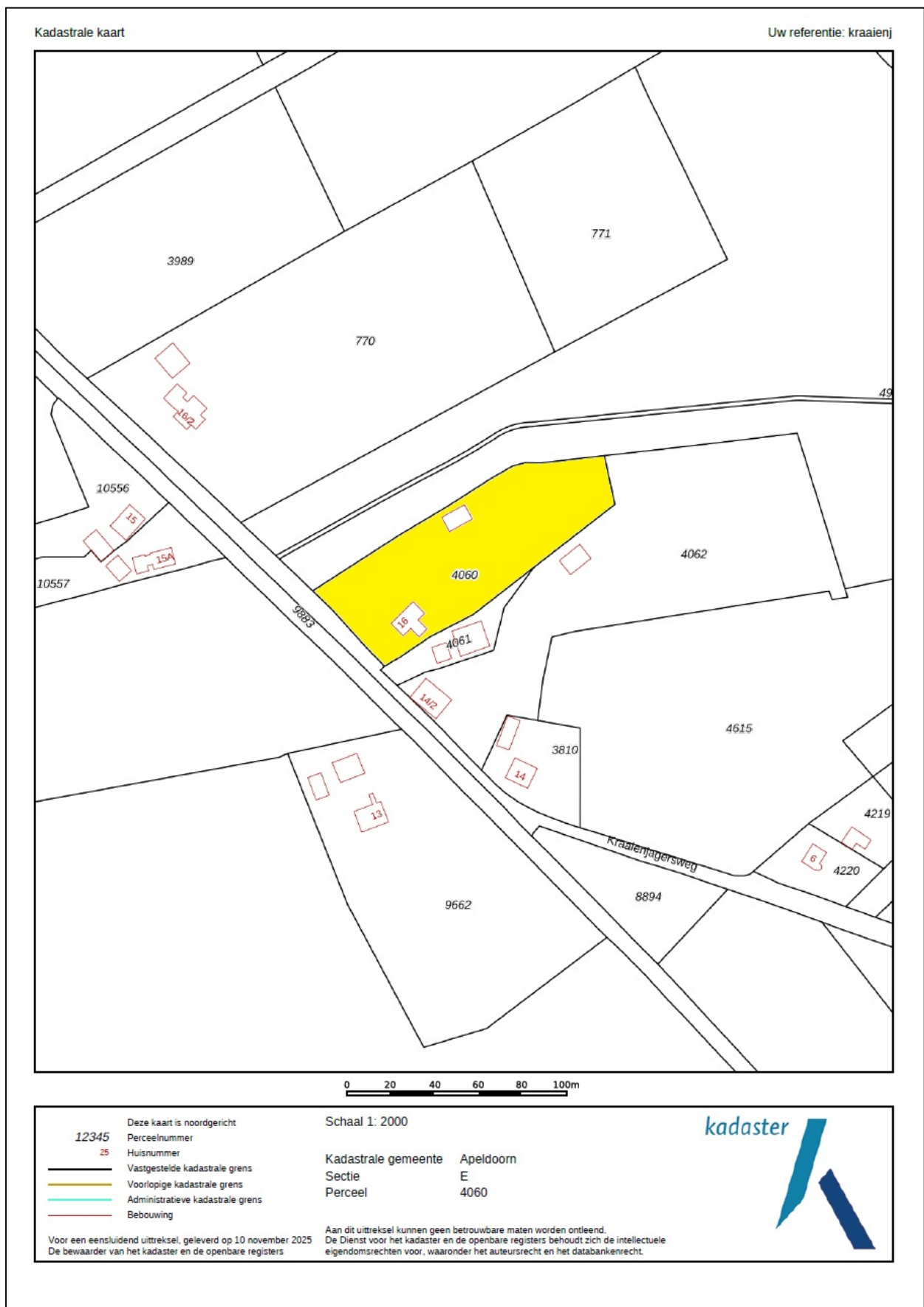
Plattegrond hele perceel



Plattegrond 3D hele perceel



Kadastrale kaart



Energie label woningen	Registratienummer 307119294	Datum registratie 21-11-2025	Geldig tot 14-11-2035	Status Definitief
------------------------	--------------------------------	---------------------------------	--------------------------	----------------------

Deze woning heeft energielabel B

A horizontal bar representing the energy label scale from G (red) to A+++ (green). The scale is divided into segments: G (red), F (orange), E (yellow), D (light green), C (green), B (dark green), and A+++ (very dark green). The letter 'B' is prominently displayed in the B segment, indicating the current energy label.

Isolatie					Installaties		
1 Gevels		+/-	+	++	7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
2 Gevelpanelen		n.v.t.			8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
3 Daken			+	++	9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
4 Vloeren		+/-	+	++	10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
5 Ramen			+	++	11 Koeling	Geen koeling	
6 Buitendeuren	-	+/-	+	++	12 Zonnepanelen	5880 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte in de wintermaanden			Risico op hoge binnentemperaturen in de zomermaanden			Aandeel hernieuwbare energie		
Laag	Gemiddeld	Hoog	Laag	Hoog		18,4 %		

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning				Opnamedetails			
Adres				Naam	Vakbekwaamheidsnummer		
Kraaijenjagersweg 16				J. van den Bogerd	55152498		
7341PS Beemte Broekland				Certificaathouder			
BAG-ID: 0200010000121054				ImmoCert			
Detailaanduiding	Bouwjaar	1970		Inschrijfnummer	KvK-nummer		
	Compactheid	1,86		EPG2016-45	93464592		
	Vloeroppervlakte	168m²		Certificerende instelling			
				EPG-Certificering			
Woningtype				Soort opname			
Vrijstaande woning				Basisopname			

Lijst van Zaken

Betreffende:	Kraaienjagersweg 16		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten:	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren			X
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
- alle meubels, ook slaapkamer en keukenmeubels			X
- palletkachel			X
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- gehele keuken met inbouwapparatuur	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- bestek	X		
- kasten keuken			X
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- alles blijft achter	X		
Badkameraccessoires:			
- alles blijft achter	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Kluis			X

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
(Voordeur)bel	x		
Alarminstallatie			x
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			X
Buitenkeuken			X
BBQ			X
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- Lounge set			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? **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 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? **ja**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
zie energielabelrapport
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **ja**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? **Gehele buitenkant 2024**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **Het dak is geheel gerestaureerd in 2016**
- 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? **ja, zie 3 a**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **nee**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Overige daken: **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
in 2016, door aannemer Van Lagen

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja, zie energielabelrapport**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **ja**
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? **2016**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Talen Apeldoorn**
- 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/nee**
 Zo ja, welk type glas? **HR+ en HR ++**
 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nagenoeg wel, 2 ramen niet**

- 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? **ja**
 Zo ja, waar? **is in 2016 verholpen**
- 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? **ja**
 Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja, zie energielabelrapport**
 Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **ja**
 Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte? **in de hal, gehele huis toegankelijk**
 Is de kruipruimte droog? **ja**
- 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? **Houtkachel / Pelletkachel / CV / Airconditioning**
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Merk van de installatie(s): **Nefit cw6, 2023**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **2025**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? **Edwin Mekelenkamp**
- 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? Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	ja Warm water keuken
g.	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	nee
h.	Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	ja nee
	Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Aantal: 14 ja
	Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? 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?	Ca. 420 WP ja 1Q8PLUS ja Enlighten
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar: Installateur:	2023 NWO
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	ja
	Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar: Aantal kWh: Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	2025 jan. Tm. 9 nov. 2025 5.606 kWh tot 2048
	Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	ja nee
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2025
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	deze week ja
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? Zo ja, wanneer en welke onderdelen? 2016 totale woning elektrische installatie en steeds onderhouden t/m. heden. Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	ja nee
l.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	nee
m.	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 2025

Hoe oud is dit systeem ongeveer?

ca. 3,5 jaar sinds 2021 nieuwe badkamer

- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **zit verwerkt in het alarmsysteem**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **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? **2020/2021**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2020/2021**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een **Quooker kraan** of een soortgelijke kraan*)? **ja**
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? **ja, 2021**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1968**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **nee**
- 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? (*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**
- 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 aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? ja
 Zo ja, welke ver-/aangebouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
Schuur 2017. Slaapkamer 2023. Carport 2025. Veranda 2021. Gebr. Hooijer BV / EcoWoods
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning?
Op dit perceel mocht ik vrij bouwen
- o. Is er sprake van glasvezel internet? ja
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? ja
 Zo ja, welke label? B

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Ca. € 1.100,-
 Belastingjaar: 2025
- b. Wat is de WOZ-waarde? € 657.000,-
 Peildatum: 1-1-2024
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Ca. € 450,-
 Belastingjaar: 2025
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? zie a
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra: € 200,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|--------------|
| Gas | m3 | : 322 (2025) |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 855 (2025) |
| Water | m3 | : 111 |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 1 bewoner
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? nee
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? nee
- 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? ja
 Zo ja, welke? **Alarminstallatie**

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

- Buitenste ring van de vloerverwarming keuken functioneert niet. Is afgesloten. Is buitenste ring/groep, merk je verder niets van.
- Bijgebouw/schuur is een septic tank aanwezig.