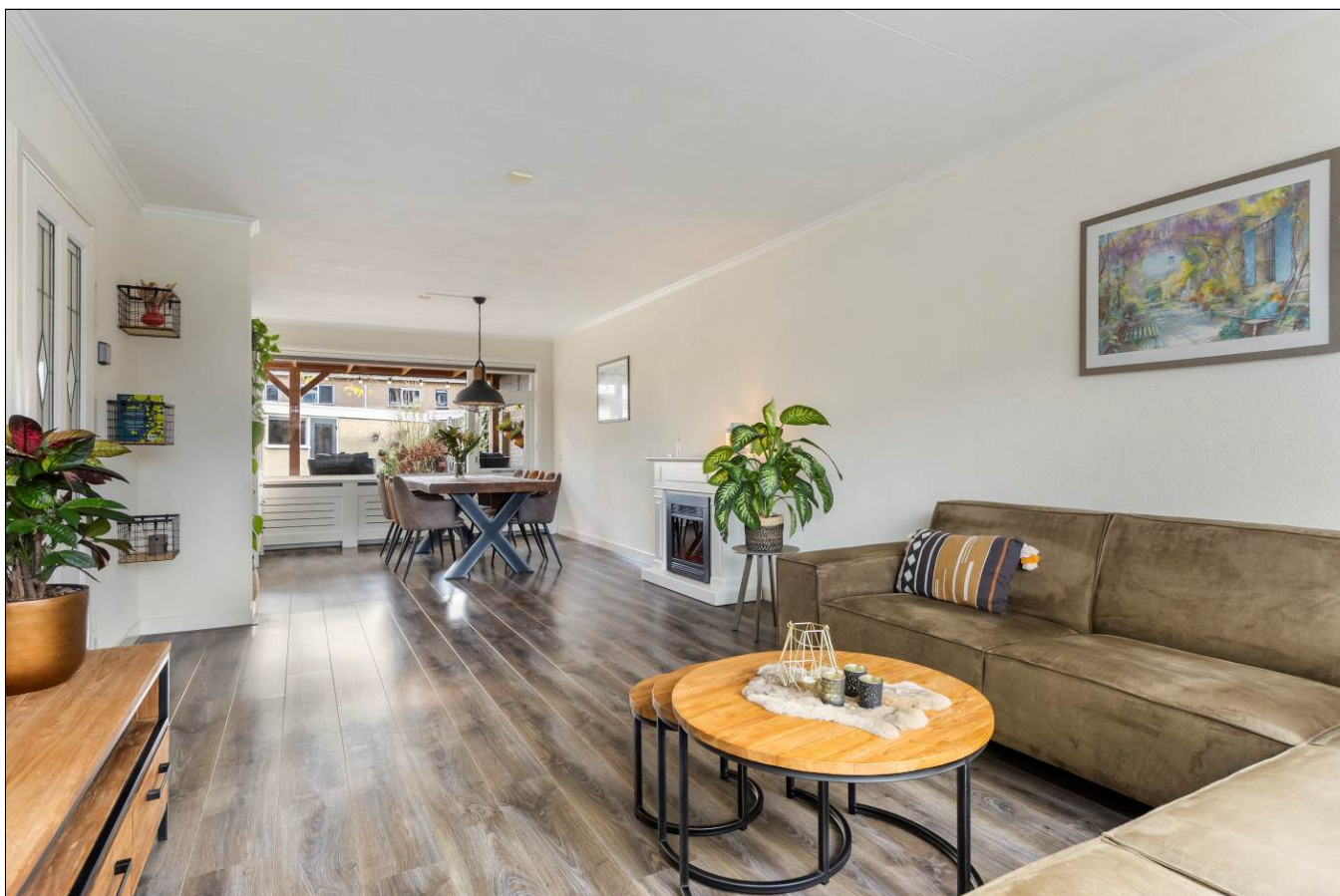
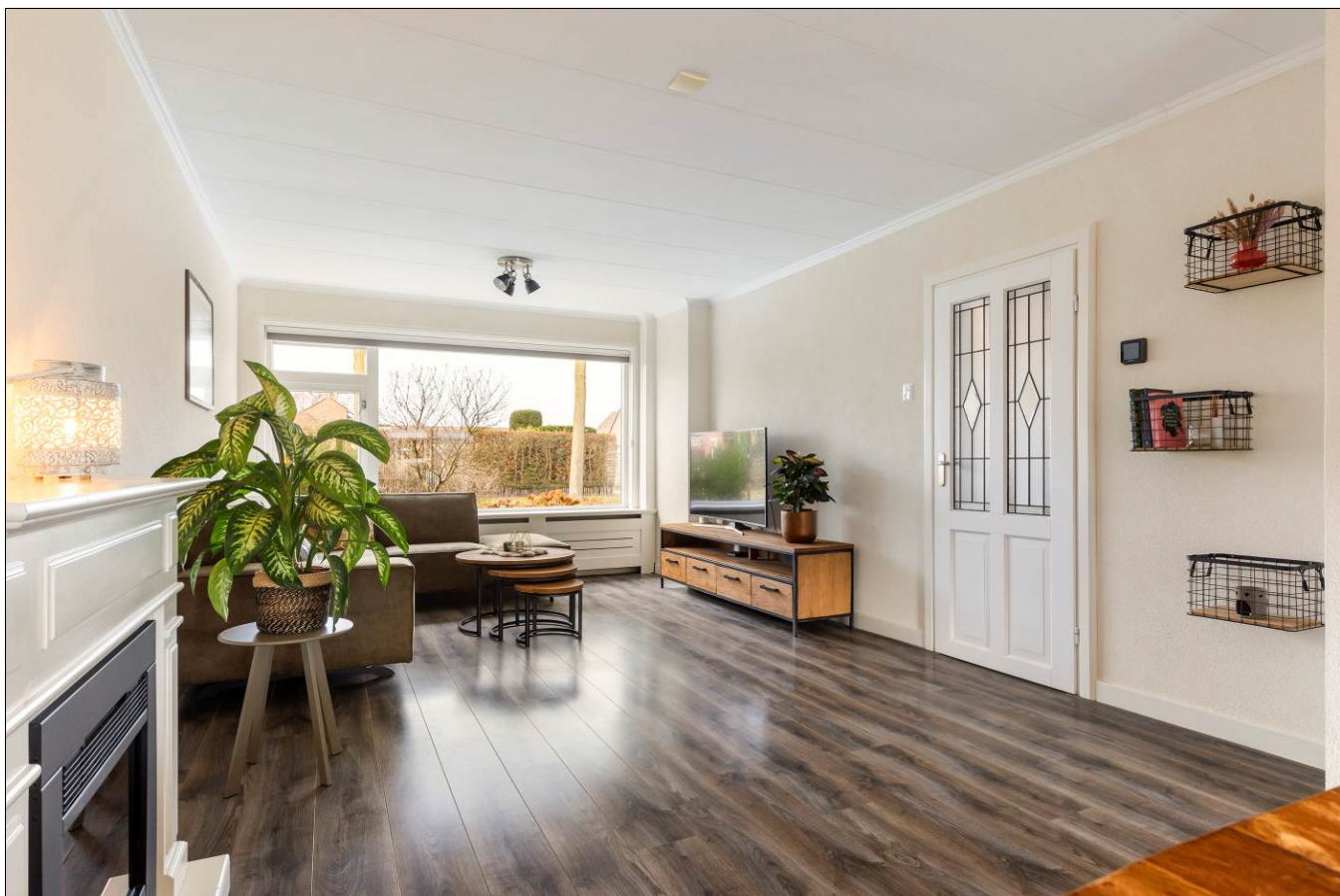




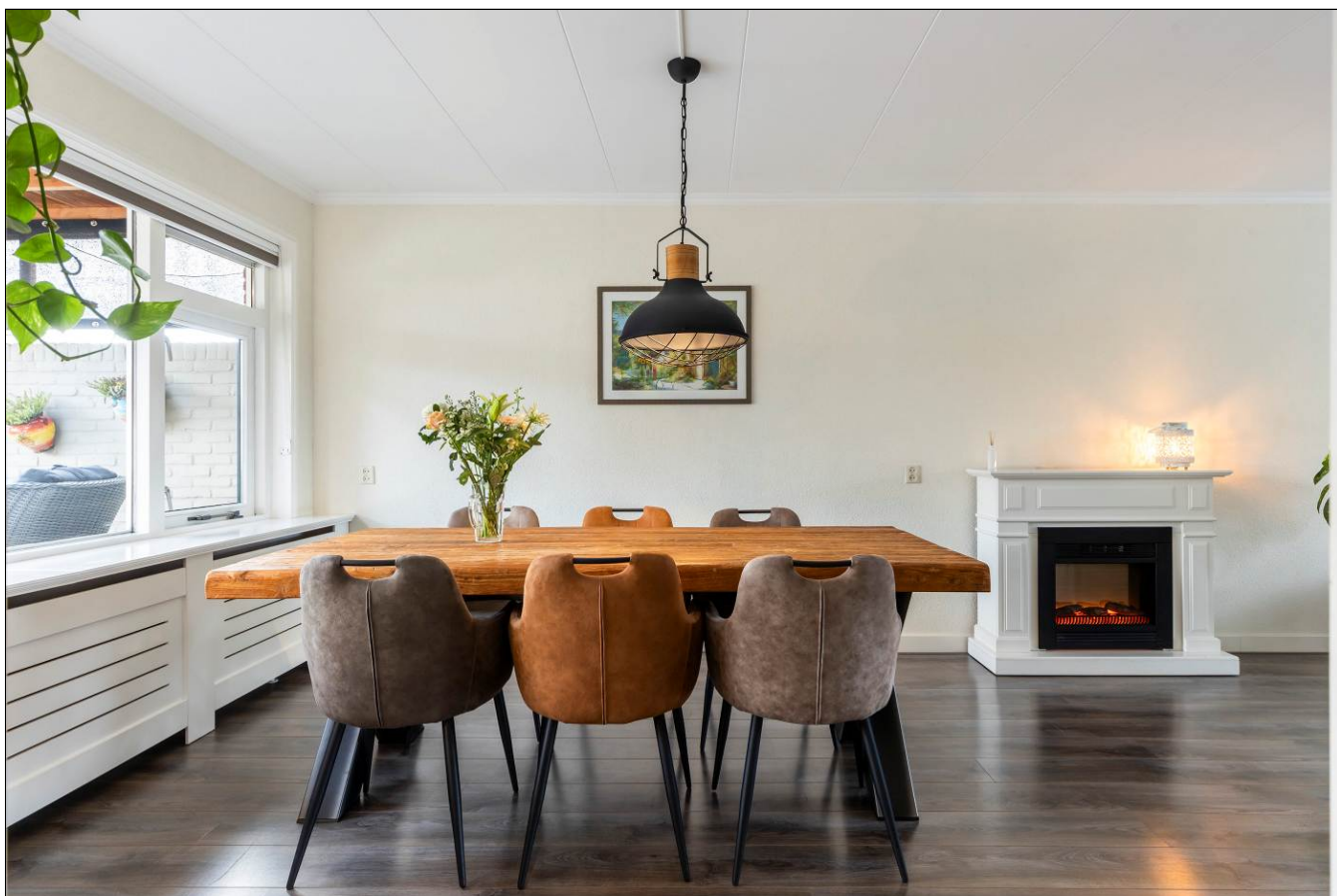
Apeldoorn, Operettestraat 28

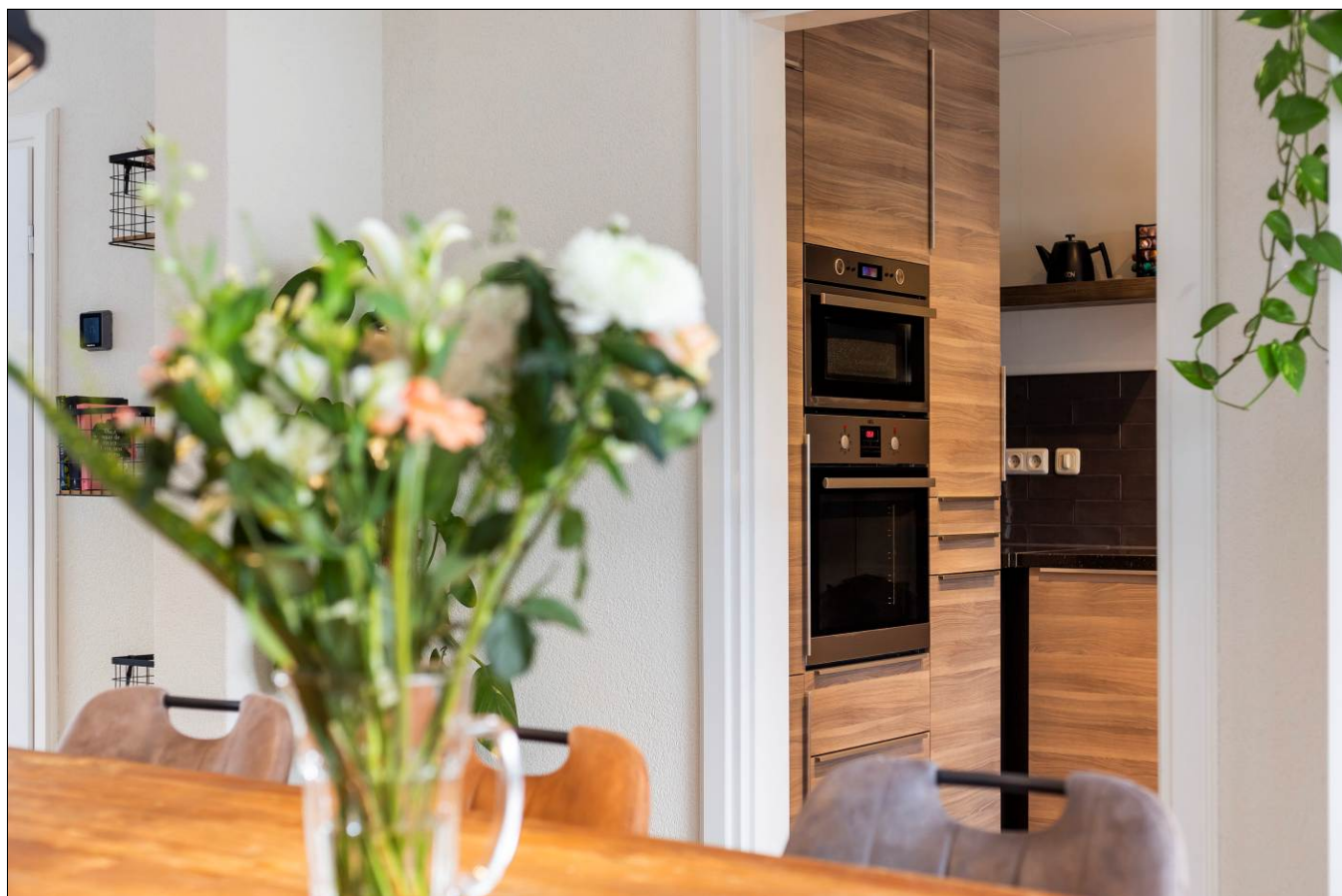










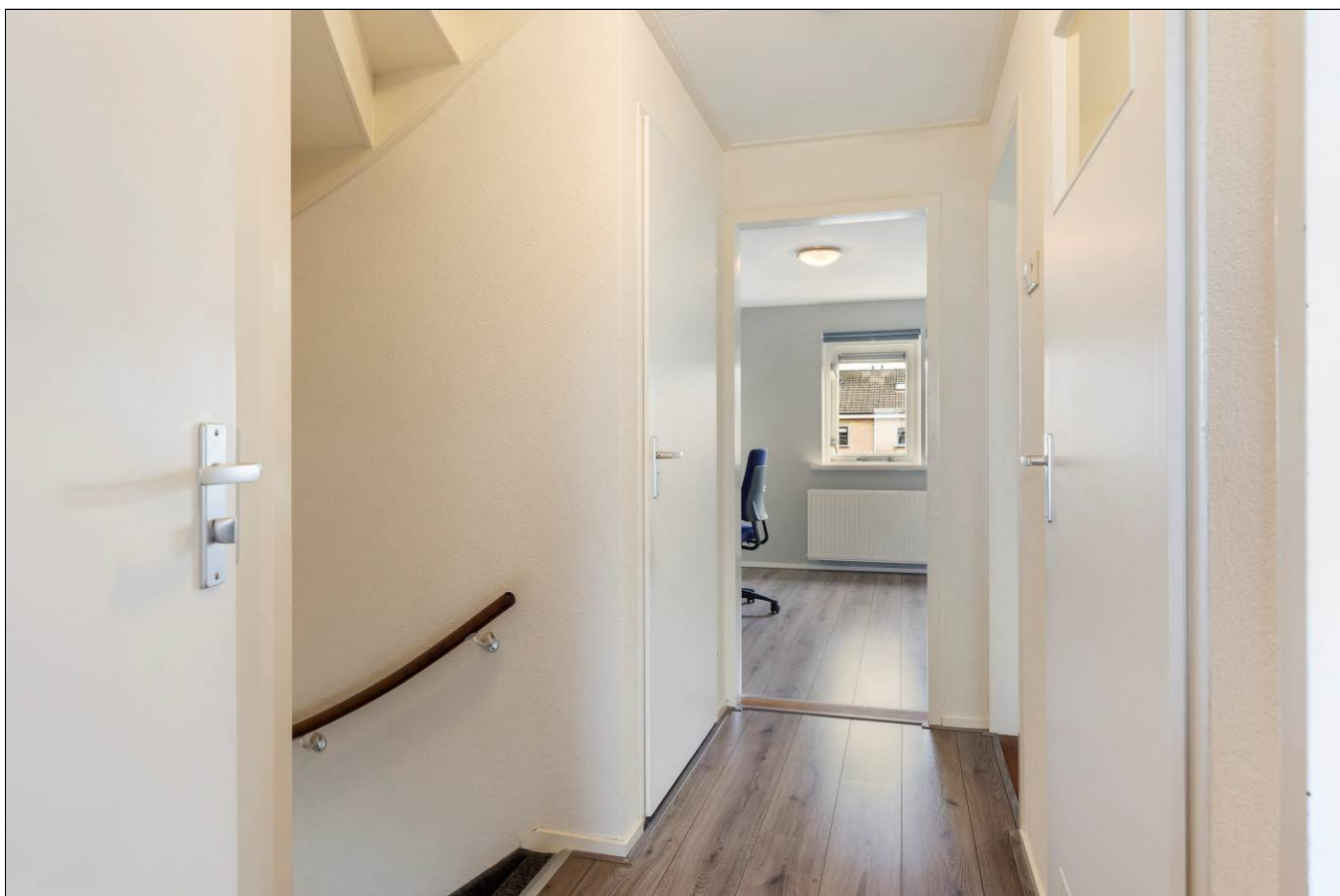




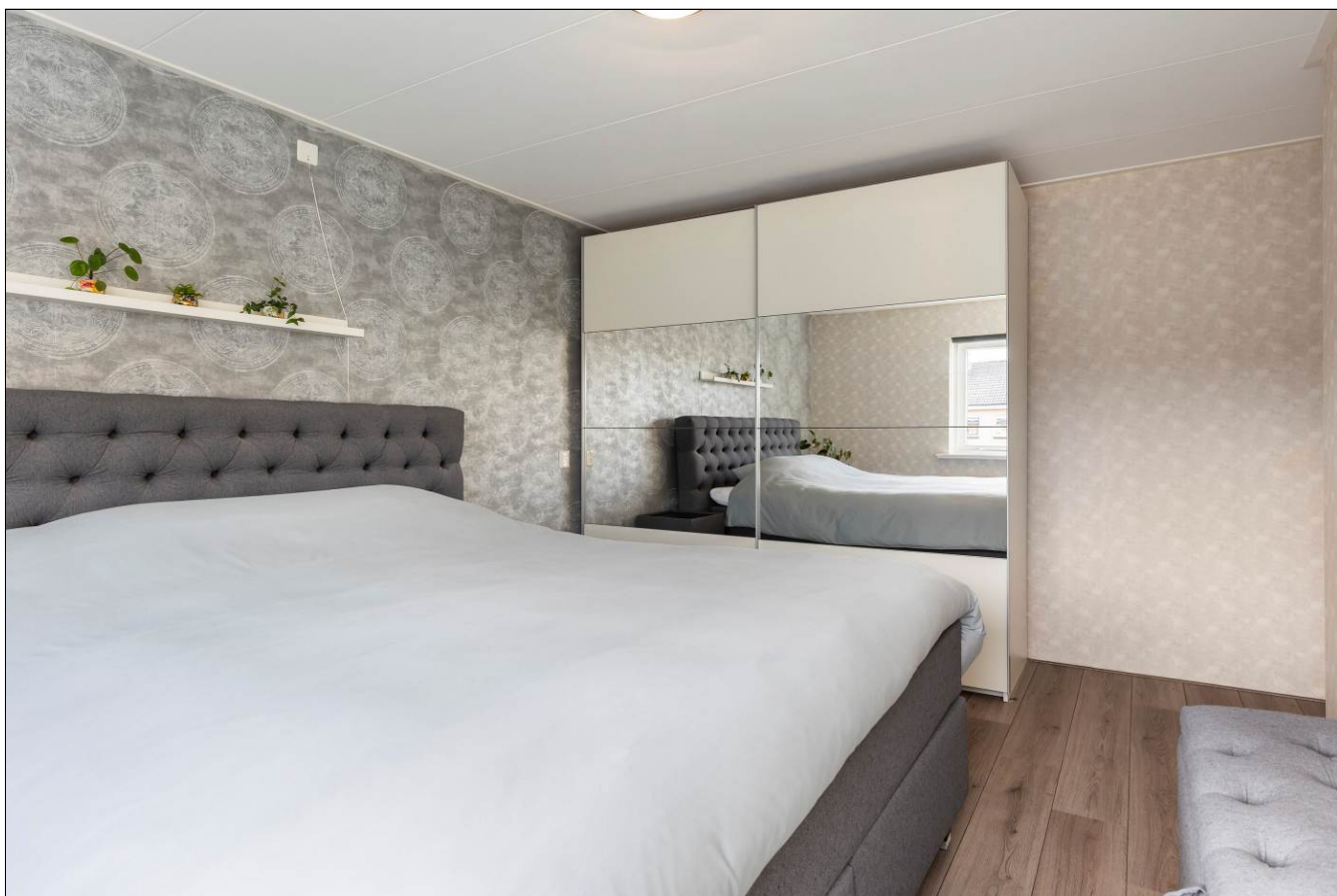






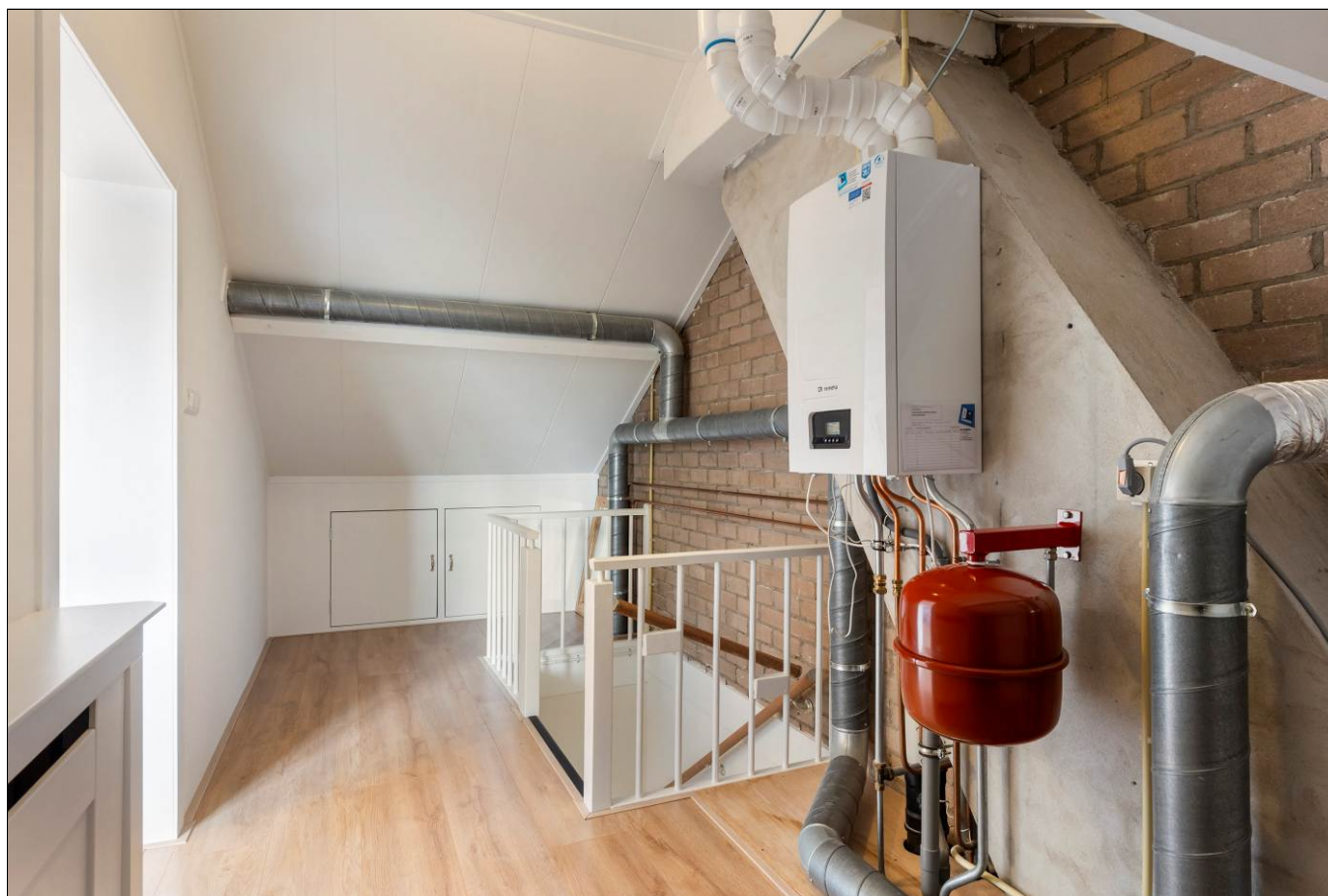


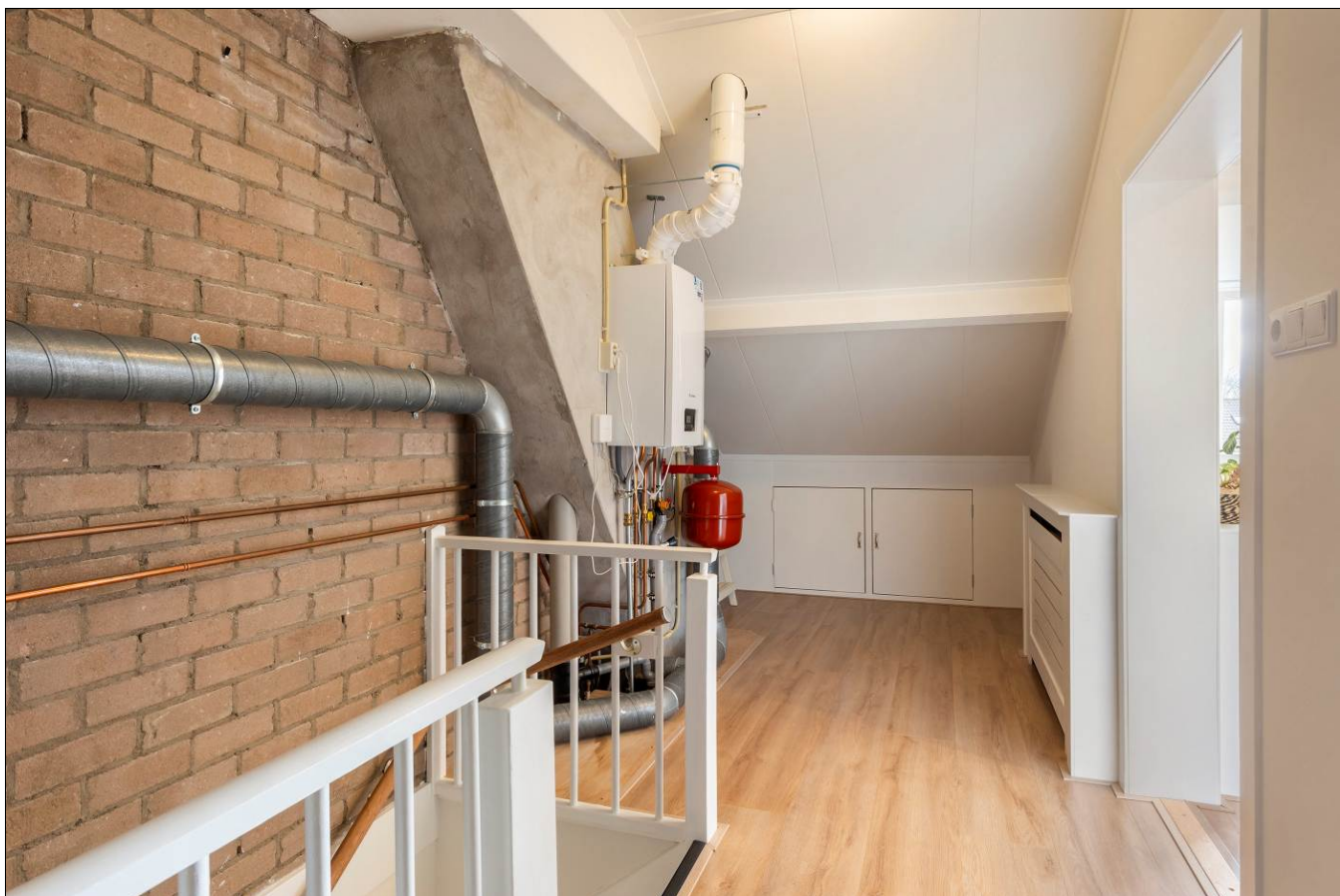






















Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





Operettestraat 28
Apeldoorn

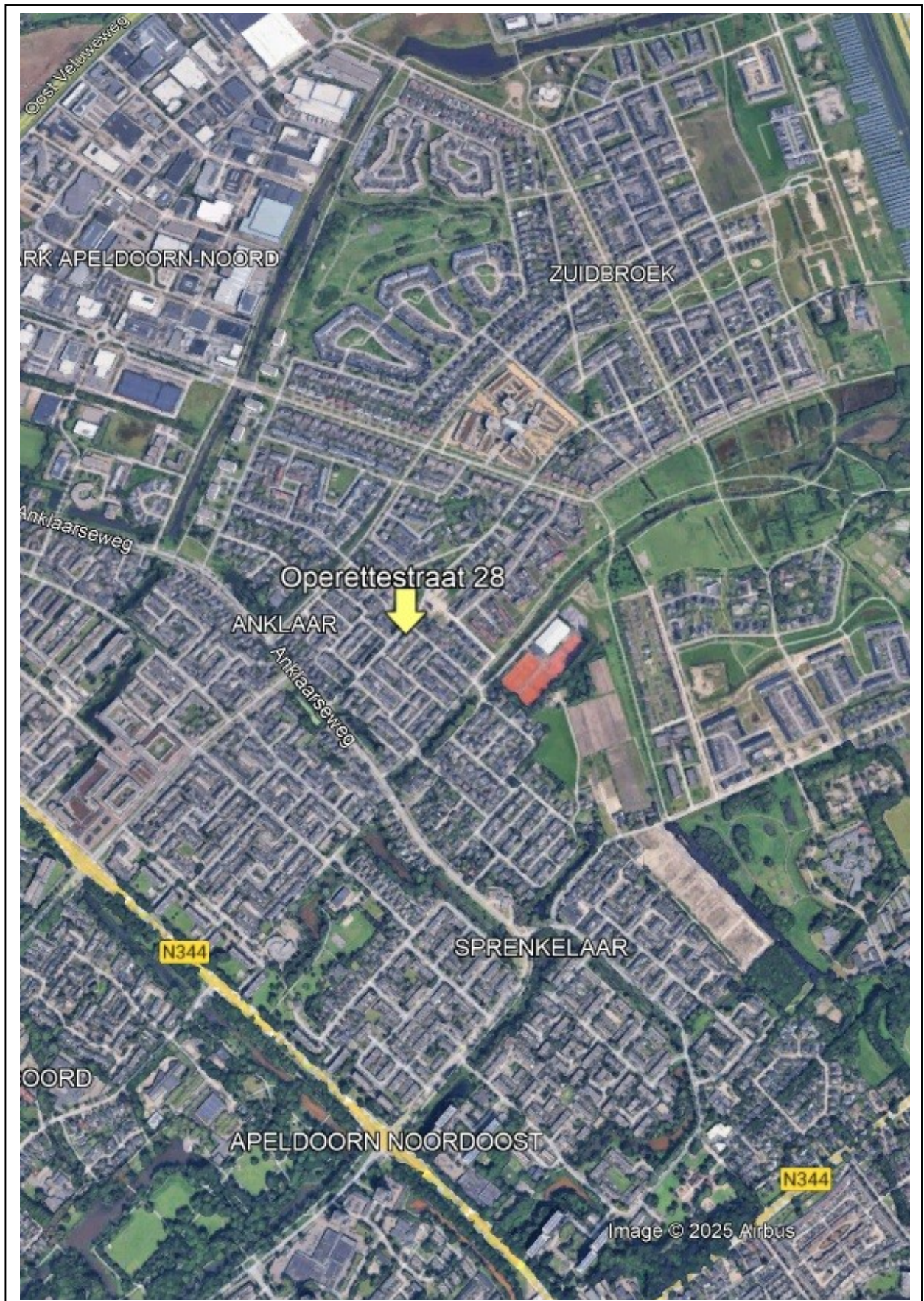
TE KOOP
055-5222277
www.goos.nl

woning- en bedrijfsmakelaars



GOOS

Satellietopname



Operettestraat 28

Perfect onderhouden eengezinswoning met 2 dakkapellen, een stenen garage, aangebouwde veranda met daklichten en een zonnige fraai aangelegde tuin. Op korte afstand van de woning treft u diverse speelveldjes, winkelcentrum De Anklaar en De Mheen, park Zuidbroek, diverse sportgelegenheden en meerdere (basis)scholen.

Deze royale woning is de afgelopen jaren vrijwel volledig gemoderniseerd. Zo zijn de gevels geïmpregneerd en opnieuw gevoegd, de toiletten gemoderniseerd, de zolder opnieuw ingedeeld en geïsoleerd, is het buitenschilderwerk recent uitgevoerd, de cv-ketel vervangen en is de mechanische ventilatieunit vernieuwd. Met de moderne keuken en keurige badkamer is de woning helemaal instapklaar!

Gebruiksoppervlakte wonen: 146m². Perceelgrootte: 216m²

Indeling

Begane grond: overdekte entree, hal met meterkast, trapkast en garderobeboek, modern toilet met fonteintje (2020), royale en lichte woonkamer met vrij uitzicht en een eet- en zitgedeelte, moderne half openkeuken (2016) in hoekopstelling voorzien van diverse (en in 2020 deels vernieuwde) inbouwapparatuur. De keuken geeft ook toegang naar de achtertuin/veranda.

1^e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers waarvan de slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van een grote inbouwkast. Moderne badkamer met ligbad, ruime inloopdouche en een wastafelmeubel. Separaat tweede toilet (2020). Wasruimte met veel bergruimte en plek voor een wasmachine en droger.

2^e verdieping: overloop met opstelling HR cv-ketel, mechanische ventilatie en veel bergruimte. Zeer grote 4^e slaapkamer voorzien van 2 dakkapellen (2016). De tweede verdieping is in 2021 geheel opgeknapt en nageïsoleerd.

De achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en is onderhoudsvriendelijk ingericht en biedt volop comfort en sfeer. In 2018 is er een veranda aangebouwd en is de schutting vernieuwd. Er zijn meerdere plantenborders en er is een groot terras aanwezig. Daarnaast biedt de tuin toegang tot de stenen garage en is er een praktische achterom.

Bouwjaar: 1968. De woning is volledig voorzien van HR++ glas, dak-, vloer- en muurisolatie. Verwarming en warmwater middels een HR cv-ketel uit 2021. De woning beschikt over een definitief energielabel B.

Op fietsafstand van de woning bevindt zich het treinstation Osseveld, het centrum van Apeldoorn, diverse uitgaansgelegenheden en sportgelegenheden waaronder een voetbalvereniging, tennis- en padelbanen en een zwembad. De Veluwe bossen liggen op ca. 5 kilometer van de woning. De op- en afrit van de A50 bereikt u binnen 5 minuten.

Kortom een goed onderhouden en ruime gezinswoning met garage nabij alle denkbare voorzieningen, wij laten u de woning graag zien!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 450.000,- kosten koper

Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

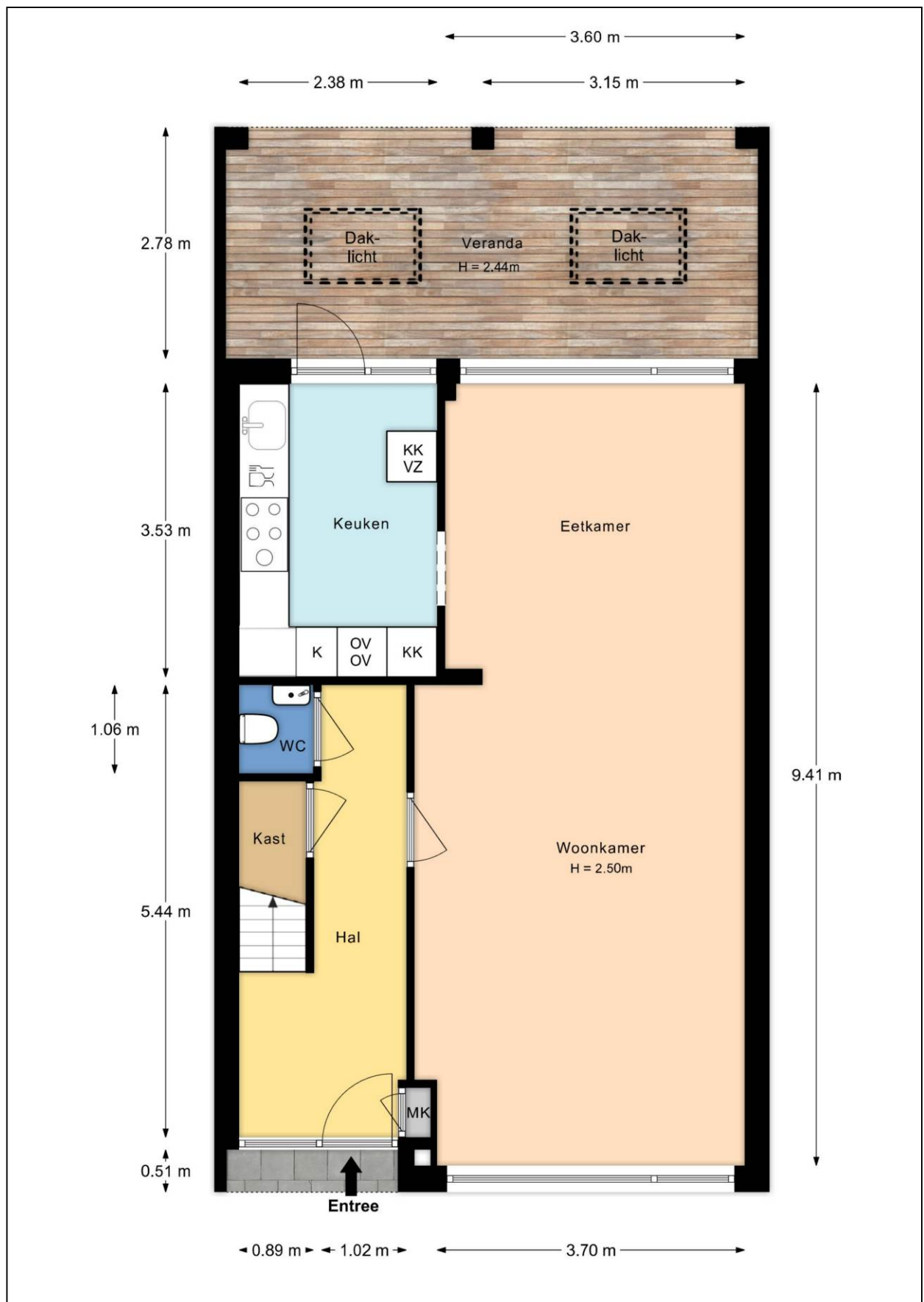
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

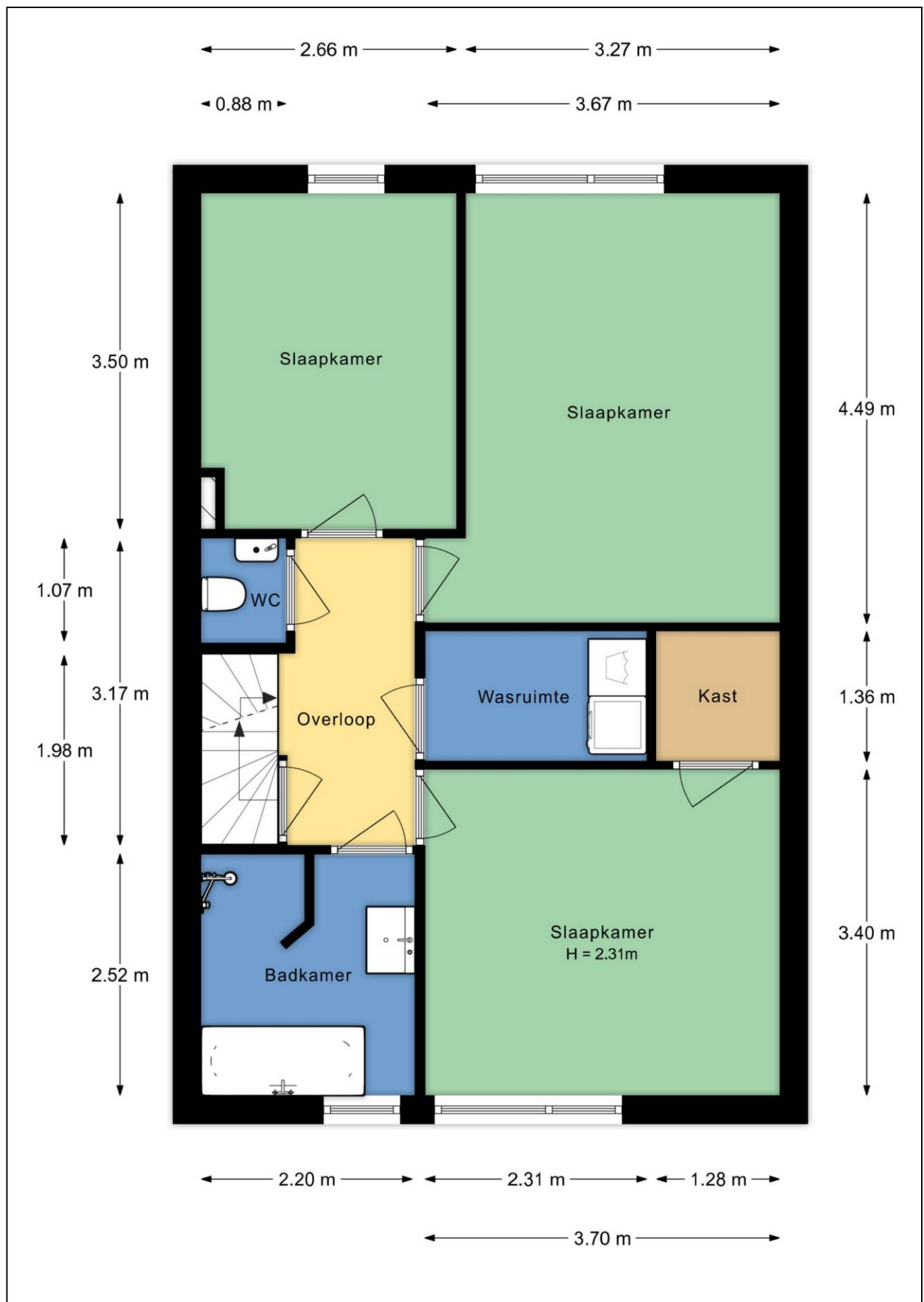
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

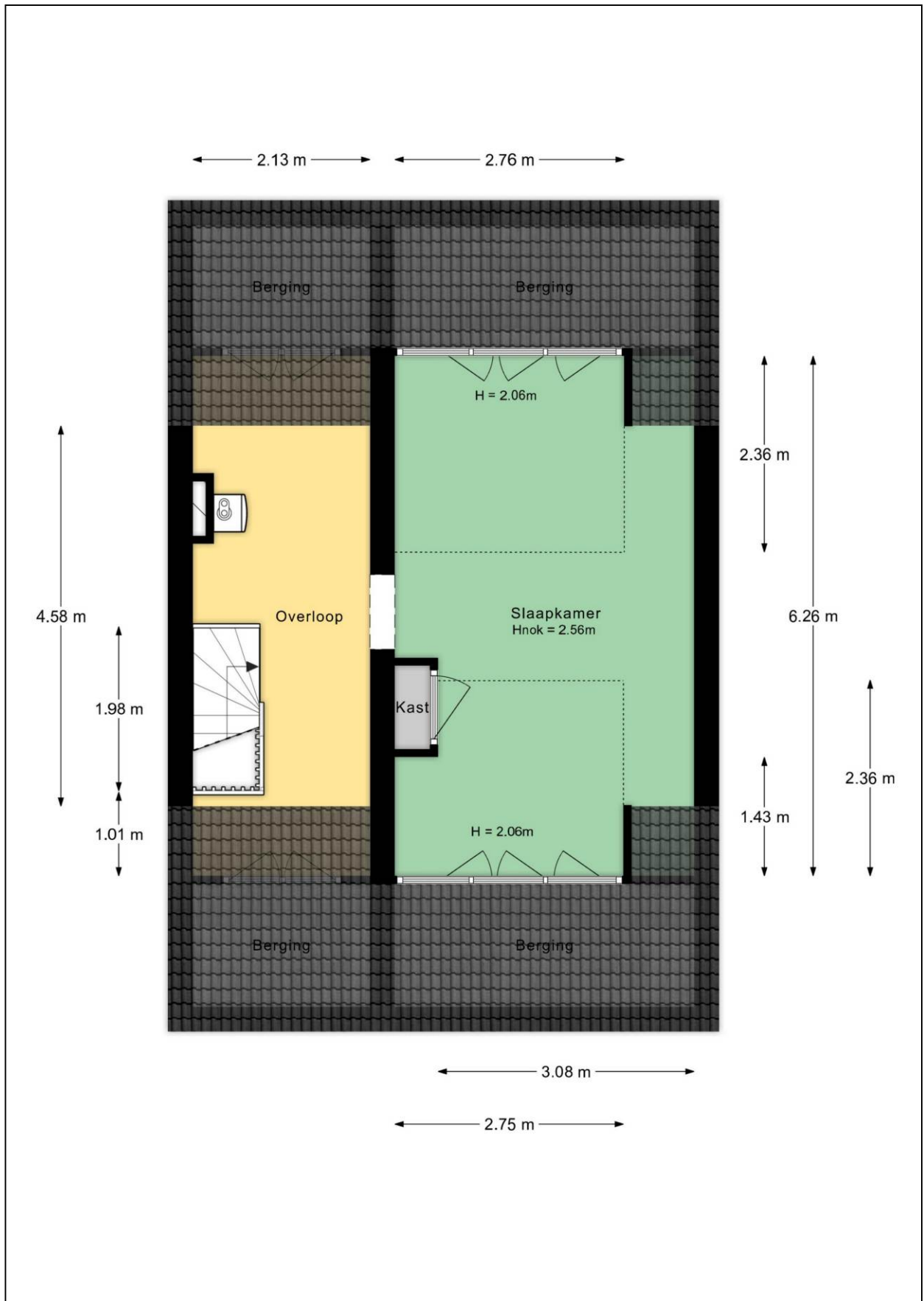
Plattegrond begane grond



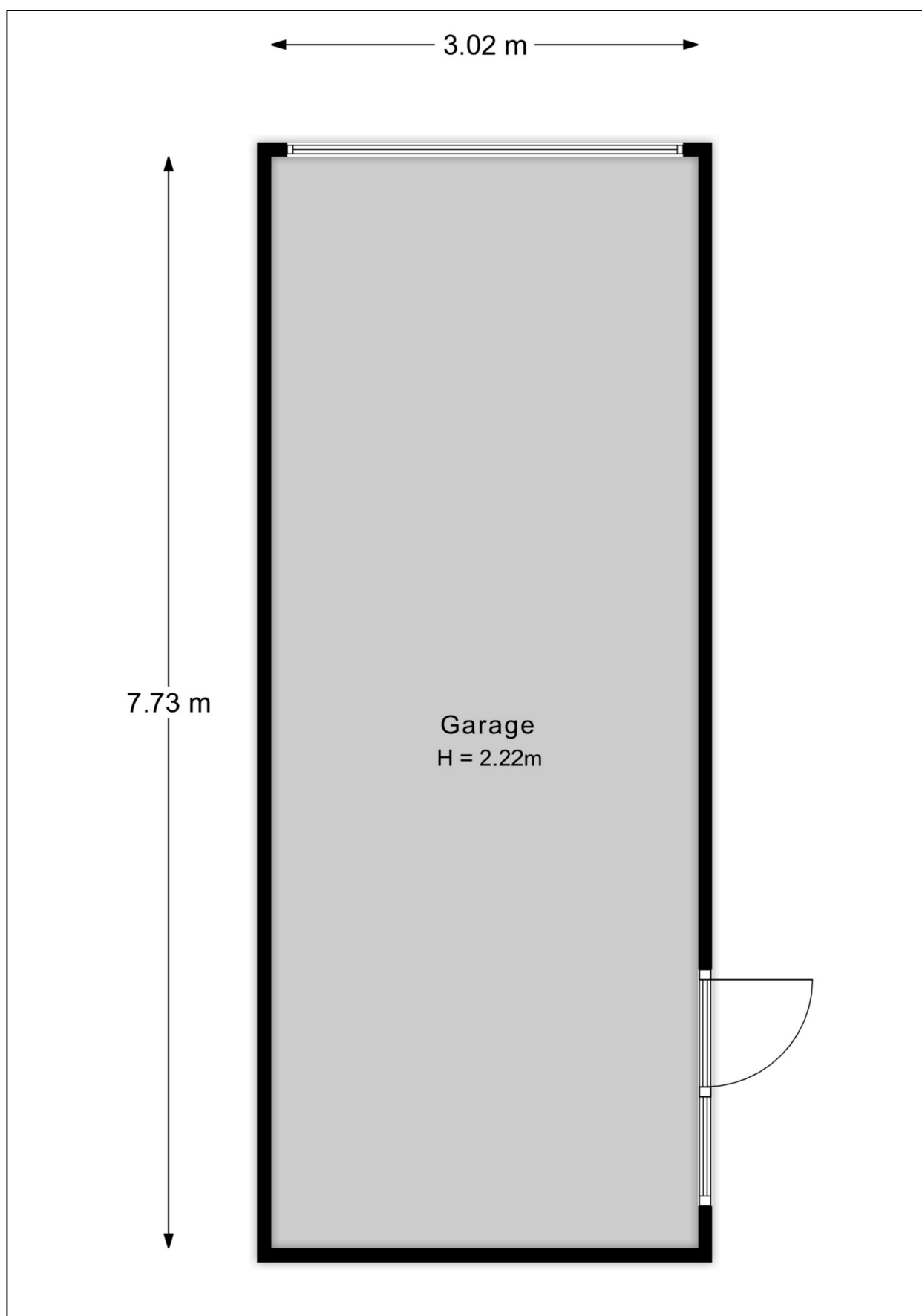
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



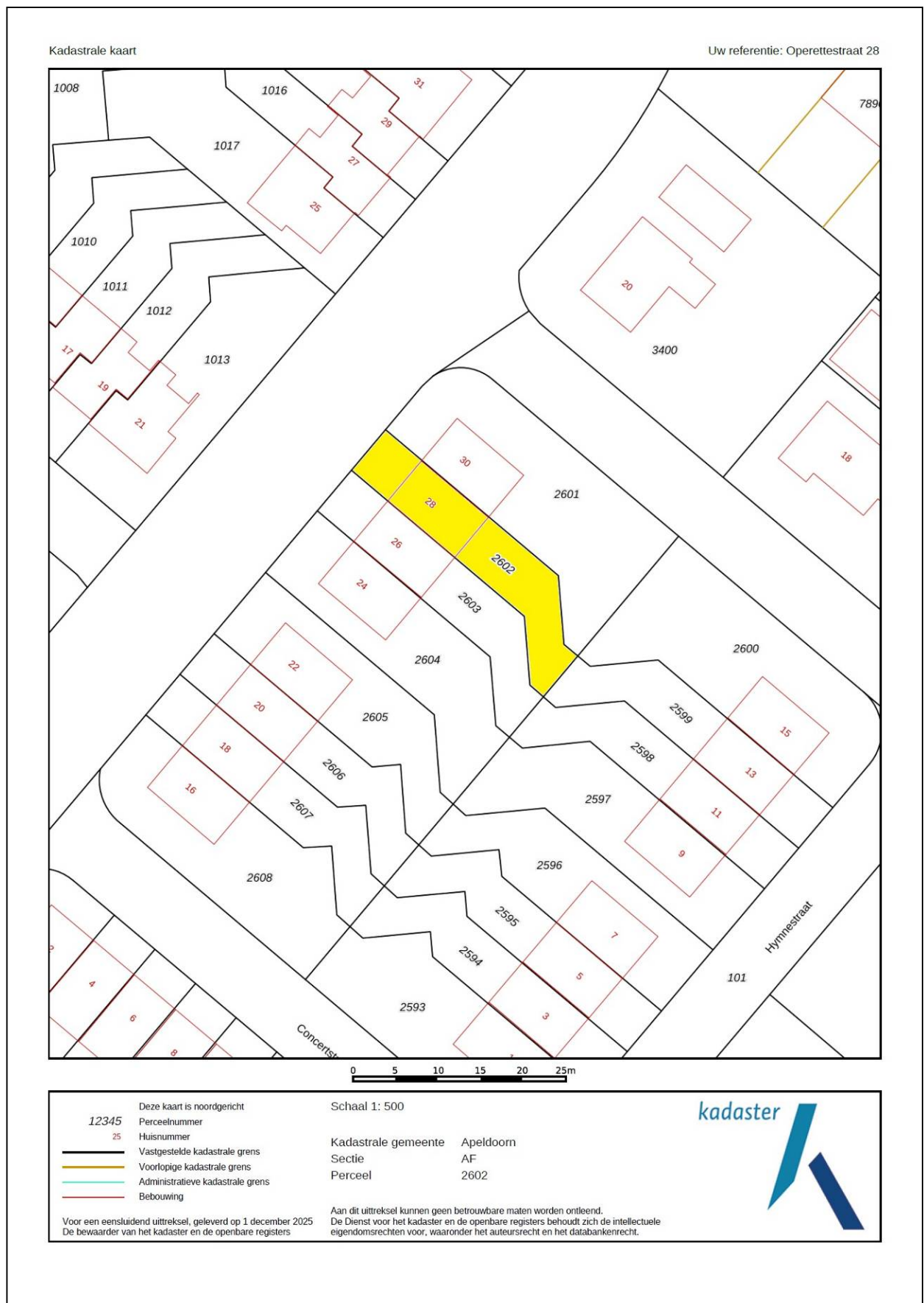
Plattegrond garage



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
226359335

Datum registratie
27-11-2025

Geldig tot
27-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **B**



Isolatie

1 Gevels	+	-	+	++
2 Gevelpanelen				++
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 toevoer met mechanische afzuiging	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

Adres

Operettestraat 28
7323KJ Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000156557

Detailaanduiding

Bouwjaar 1968
Compactheid 1,28
Vloeroppervlakte 138m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Vakbekwaamheidsnummer

55152498

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijffnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



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

Lijst van Zaken

Betreffende:	Operettestraat 28 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen (zolder)	X		
- rolgordijnen (1 ^e verdieping)	X		
- plissé (top down, bottom up)			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven	X		
- magnetron	X		
- vaatwasser	X		
- inbouwkoelkast	X		
- afzuigkap	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- planken	X		
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- plank	X		
Badkameraccessoires:			
- handoekrekken	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X	Eufy	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	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 (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? **nee**
- 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*)? **nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens 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 (*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**
- 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**
- 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 (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? **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 (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? **nee**

- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)?
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Woning**
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? **ja**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **niet bekend**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **niet bekend**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **ja**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? **Methode en jaartal onbekend. In verleden nieuwe voegen aangebracht en de gevel geïmpregneerd door de vorige eigenaren.**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **niet bekend**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **ja**
Zo ja, waar en is dit verholpen? **Schoorsteen / dak doorvoer, dakkapel voorzide woning. Schoorsteen opnieuw gevoegd, geïmpregneerd en lood vervangen in 2020. Dakkapel voorzien van nieuwe dakbedekking in 2022.**
- 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**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **Dakkapel voorzide opnieuw bedekt na lekkage.**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Het dak is geïsoleerd maar niet bekend wanneer. Gedeelte zelf nagisoleerd met glaswol RD 2,60. Bestaande deel laten zitten ook glaswol. Factuur aanwezig.**
- 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 (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? **Hout. Dakkapellen kunststof.**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
2020. Kozijn + deur schuur 2020
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **nee**
- 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 (*bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++*, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? **HR++**
 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? **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 (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? **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? **ja**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
 Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte?
 Is de kruipruimte droog? **ja**
in de hal
ja
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **niet van toepassing**
- 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 (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)? **Cv-installatie**
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Merk van de installatie(s): **Remeha**
 Type(nummer) van de installatie(s): **Avanta Ace 28C Cw4**
 Installatiedatum van de installatie(s): **26-12-2021**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **25-04-2025**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? **DGI Installaties**
- 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**
- 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? **nee**
- 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? **nvt**
- j. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? **niet bekend**
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- k. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- l. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **Sinds vervanging niet. Wel kanalen gereinigd bij vervanging.**
Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2019**
- m. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **ja**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2021**
- n. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja/nee**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
Zo ja, welke? **2023**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **ca. 2010 - 2012**
- 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? **2016 volledig vernieuwd. In 2020 nieuwe tegels, oven en afzuigkap.**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **Oven, afzuigkap 2020. Rest 2016**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**

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? **1968**

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.)? **ja**
Zo ja, welke en waar? **Dakbeschot**

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? **niet bekend**

i. Is er een olietank aanwezig? **niet bekend**

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

k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**

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**

m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **nee**

n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **niet bekend**

o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**

p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja, B**

10. Vaste lasten

a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 369,72**
Belastingjaar: **2025**

b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 360.000**
Peildatum: **1-1-2024**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 368,92**
 Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht e.d.? **€ 456,32**
 Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra **€ 88,-**
 Water: **€ 17,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | | |
|----------------------|-----|---|--------------|
| Gas | m3 | : | 300 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : | 1.700 |
| Water | m3 | : | 88 |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal : **2 bewoners**
- 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 (*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)? **nee**