



Apeldoorn, Lokomotiefstraat 32









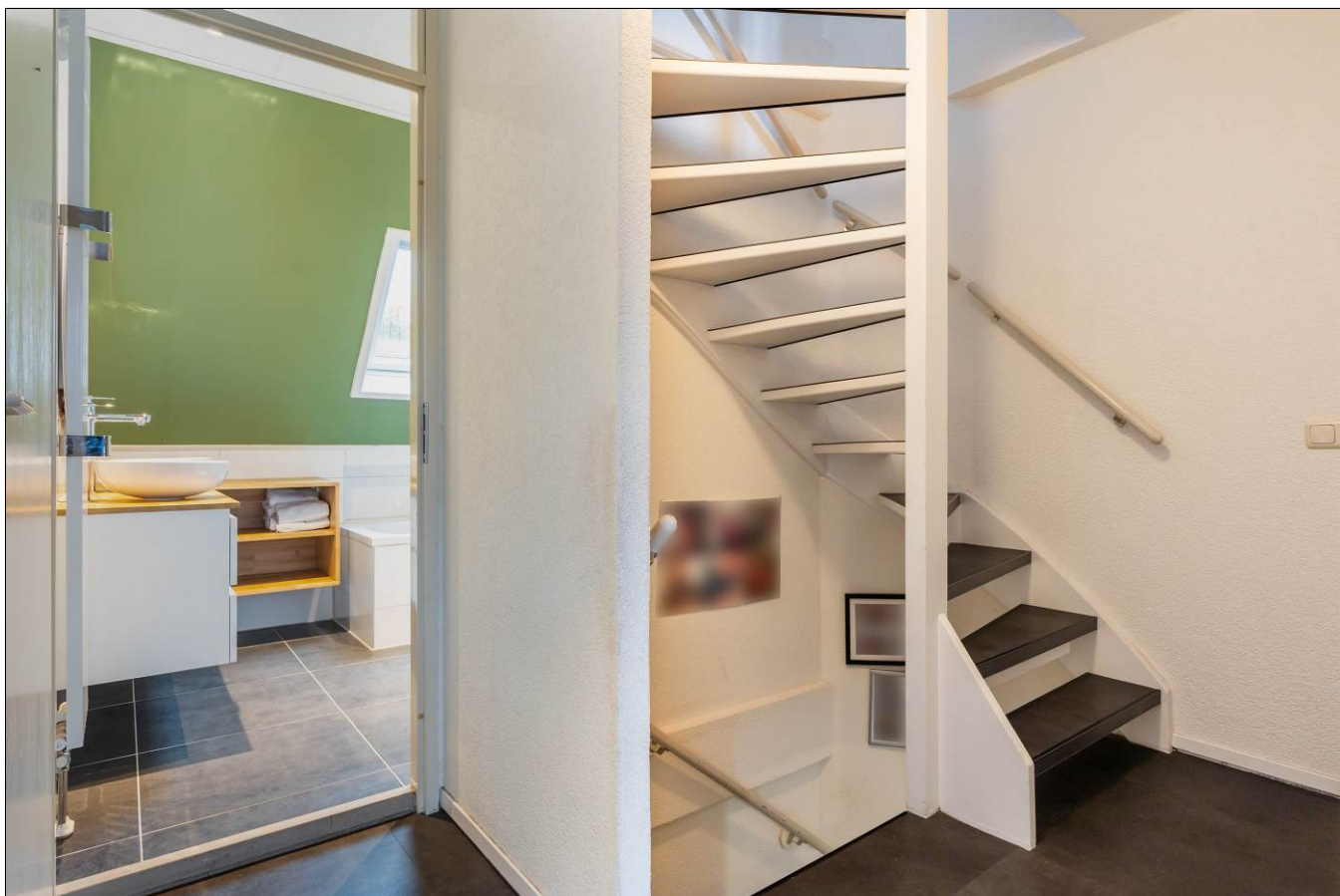






















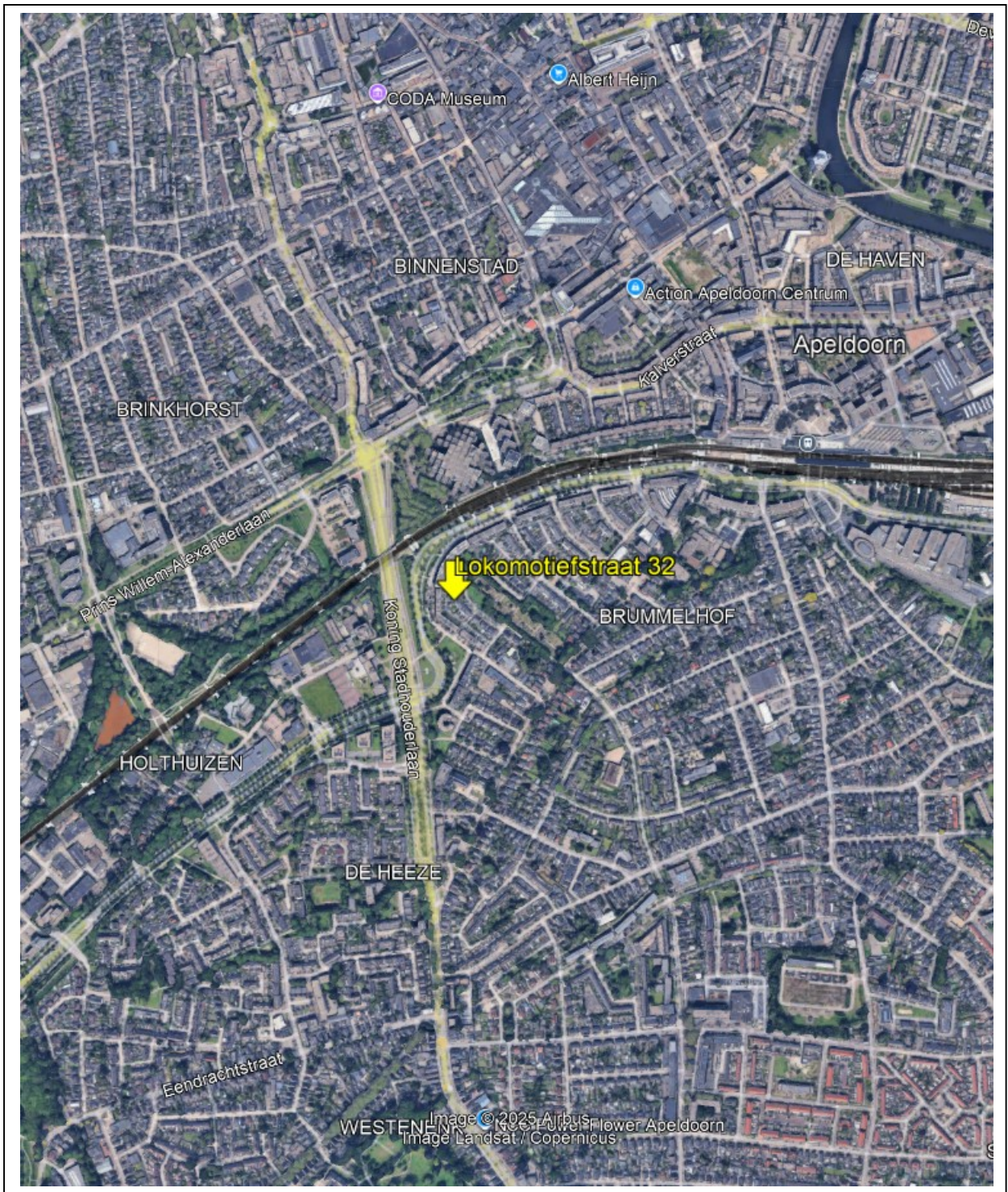




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Satellietopname



Lokomotiefstraat 32

Aan een gezellig speelveldje en op korte loopafstand van het centrum van Apeldoorn, staat deze moderne en heerlijk lichte tussenwoning. De woning biedt maar liefst 4 ruime slaapkamers, 11 zonnepanelen, een sfeervolle serre én een verrassend brede en diepe achtertuin met achterom die in de zomer volledige natuurlijke privacy biedt door de begroeiing.

- Gebruiksoppervlakte wonen: 120m².
- Perceeloppervlakte: 197m².
- Bouwjaar 1989.
- Volledig geïsoleerd.
- Energielabel A.

Indeling

Begane grond:

De entree is voorzien van een garderobekast en hier bevindt zich ook het eerste toilet met fonteintje. Daarna stap je binnen in de lichte woonkamer met een royaal eetgedeelte. De open keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en biedt toegang tot de ruime achtertuin via een schuifpui of achterdeur. Onder de trap bevindt zich een ruime trapkast.

1e verdieping:

De overloop geeft toegang tot 3 slaapkamers, waarvan er twee nog wat ruimer zijn dan de derde. De grote slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kastenwand. De moderne badkamer (2022) is uitgerust met een dubbele wastafel, ligbad, 2e toilet en een inloopdouche.

2e verdieping:

Hier vind je een overloop met de HR cv-ketel (huur) en aansluitingen voor wasapparatuur. De overloop biedt nog voldoende ruimte voor een thuiskantoor. Daarnaast bevindt zich hier de 4e ruime slaapkamer met hoog plafond en handige bergruimte in de nok en achter de knieschotten.

Achtertuin:

De zonnige achtertuin ligt op het westen en is voorzien van een gezellige serre/overkapping met verlichting. Tevens beschikt de achtertuin over een stevige schutting met achterom, een stenen berging én een aangebouwde houten overkapping – ideaal voor fietsen of gereedschap.

De woning ligt op een rustige plek maar toch op loopafstand van werkelijk alle voorzieningen, waaronder het NS-station en het centrum van Apeldoorn. Een heerlijke plek om te wonen!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 439.500,- kosten koper.

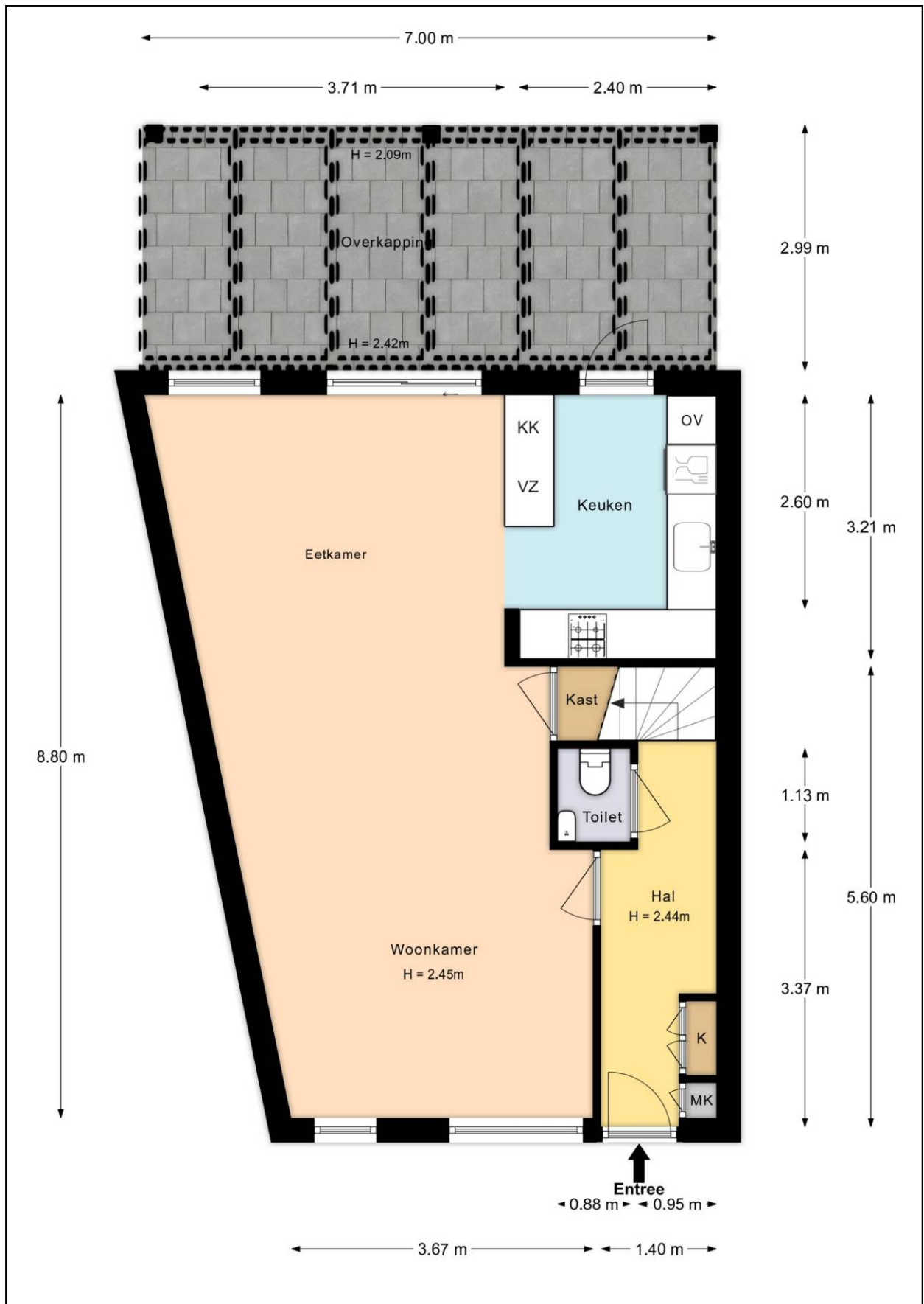
Deventerstraat 67
7322 JK Apeldoorn
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

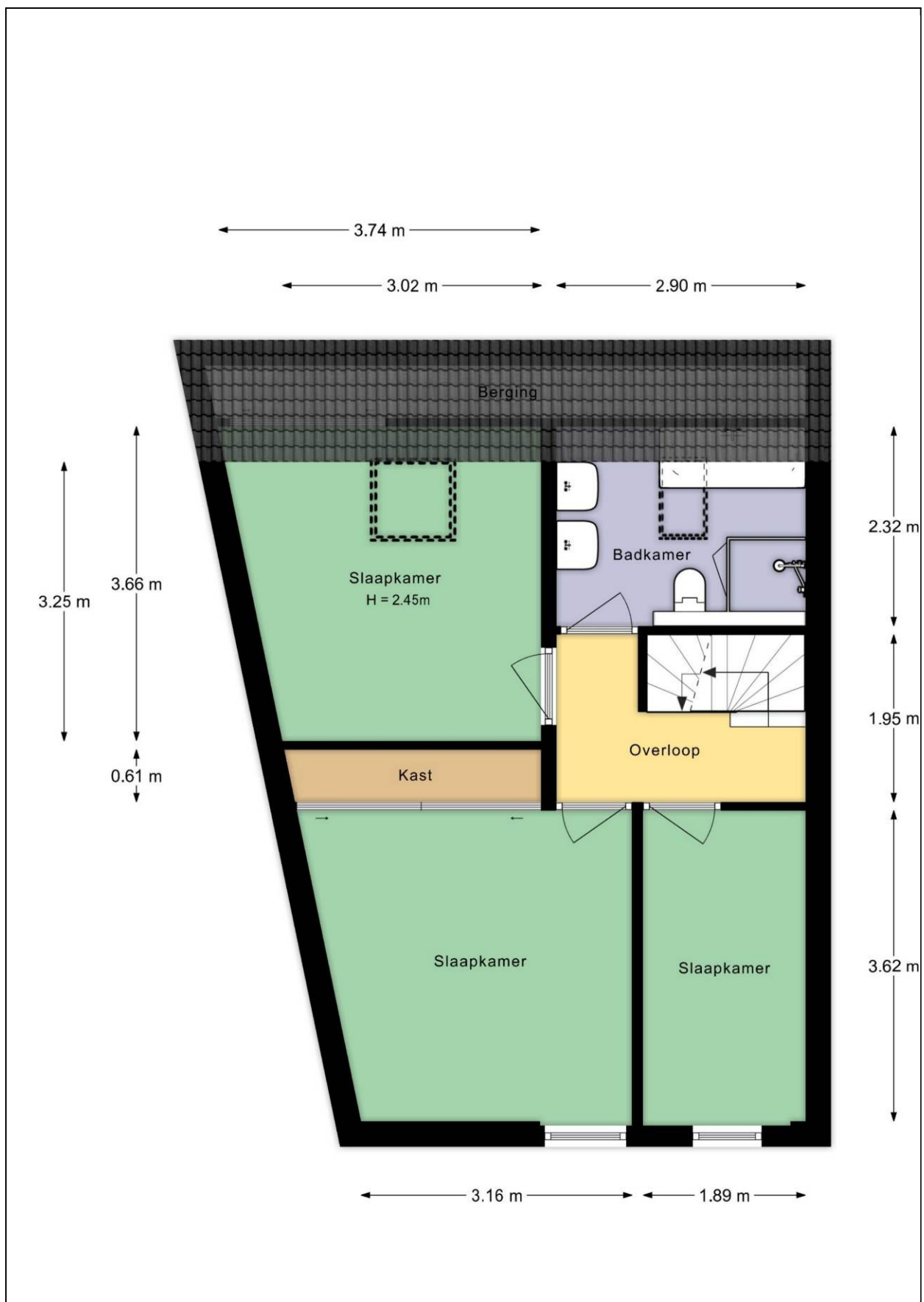
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

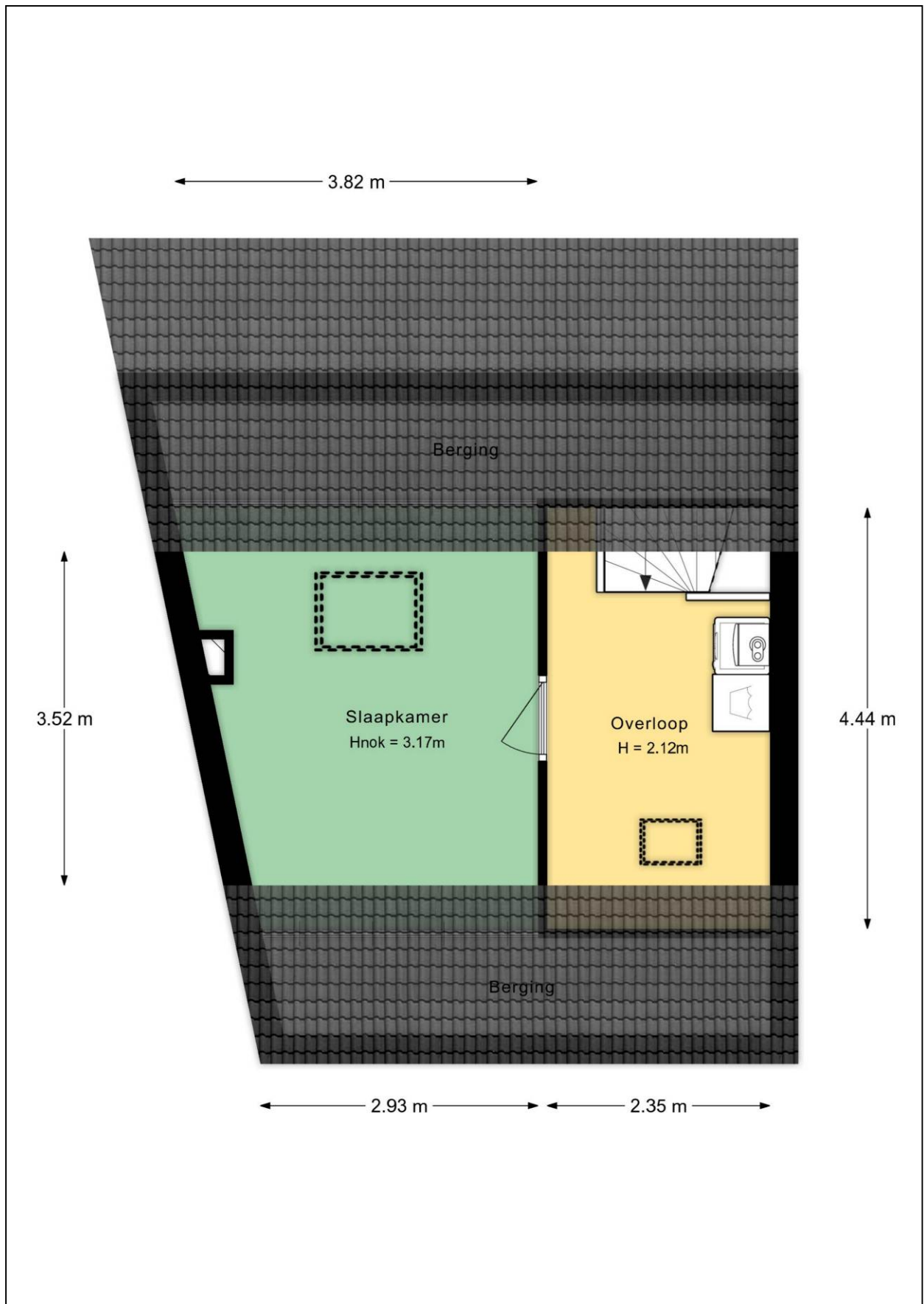
Plattegrond begane grond



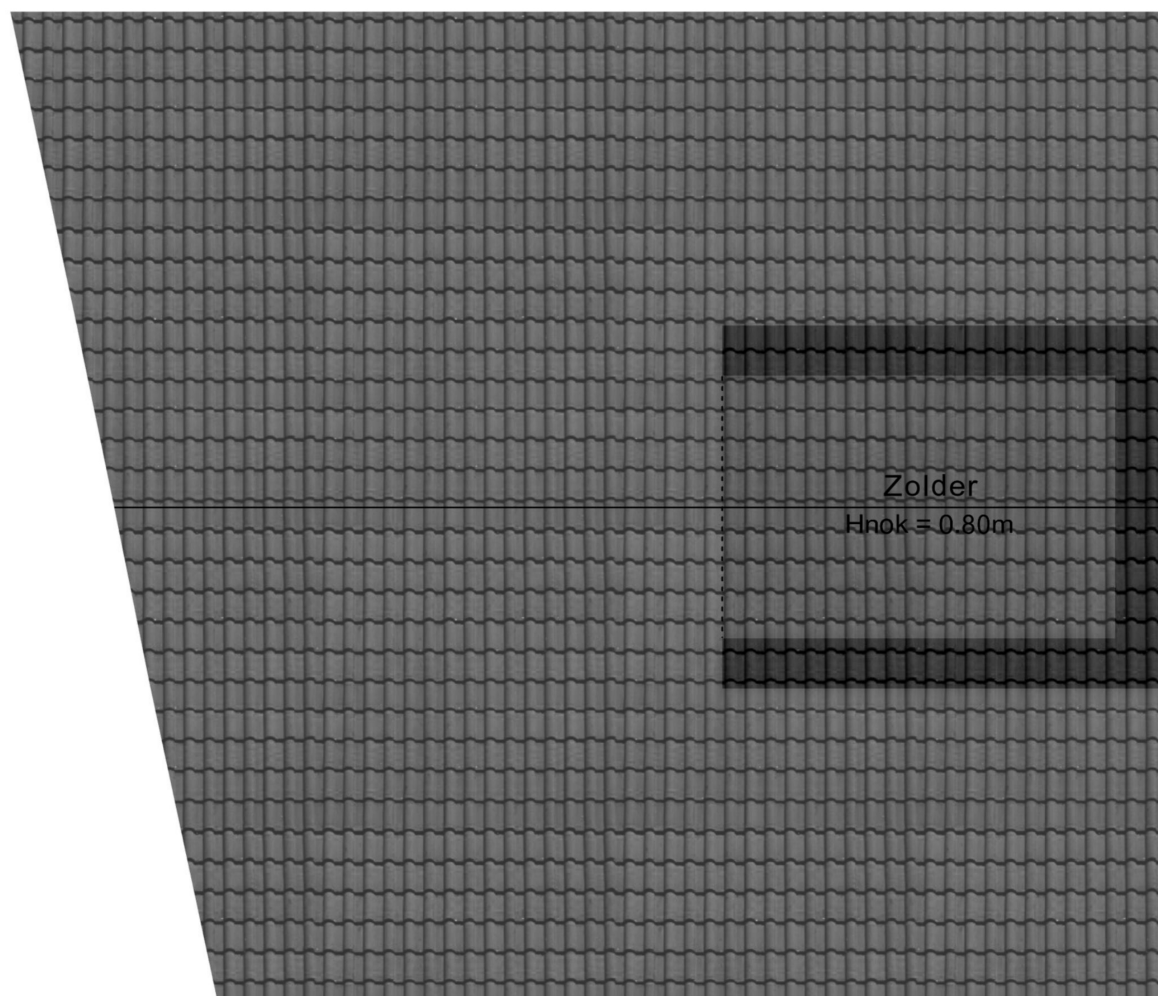
Plattegrond eerste verdieping



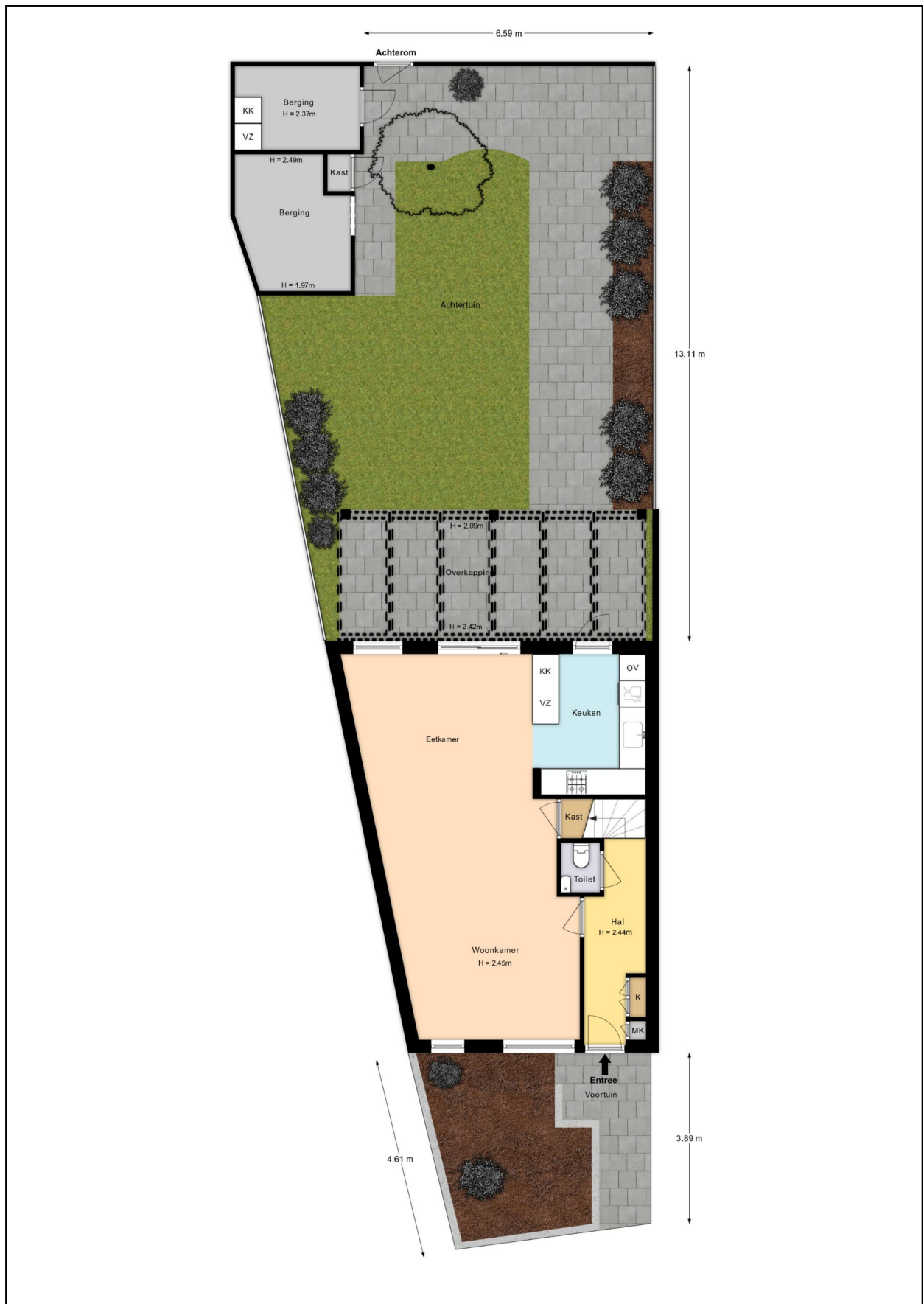
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond zolder



Plattegrond tuin



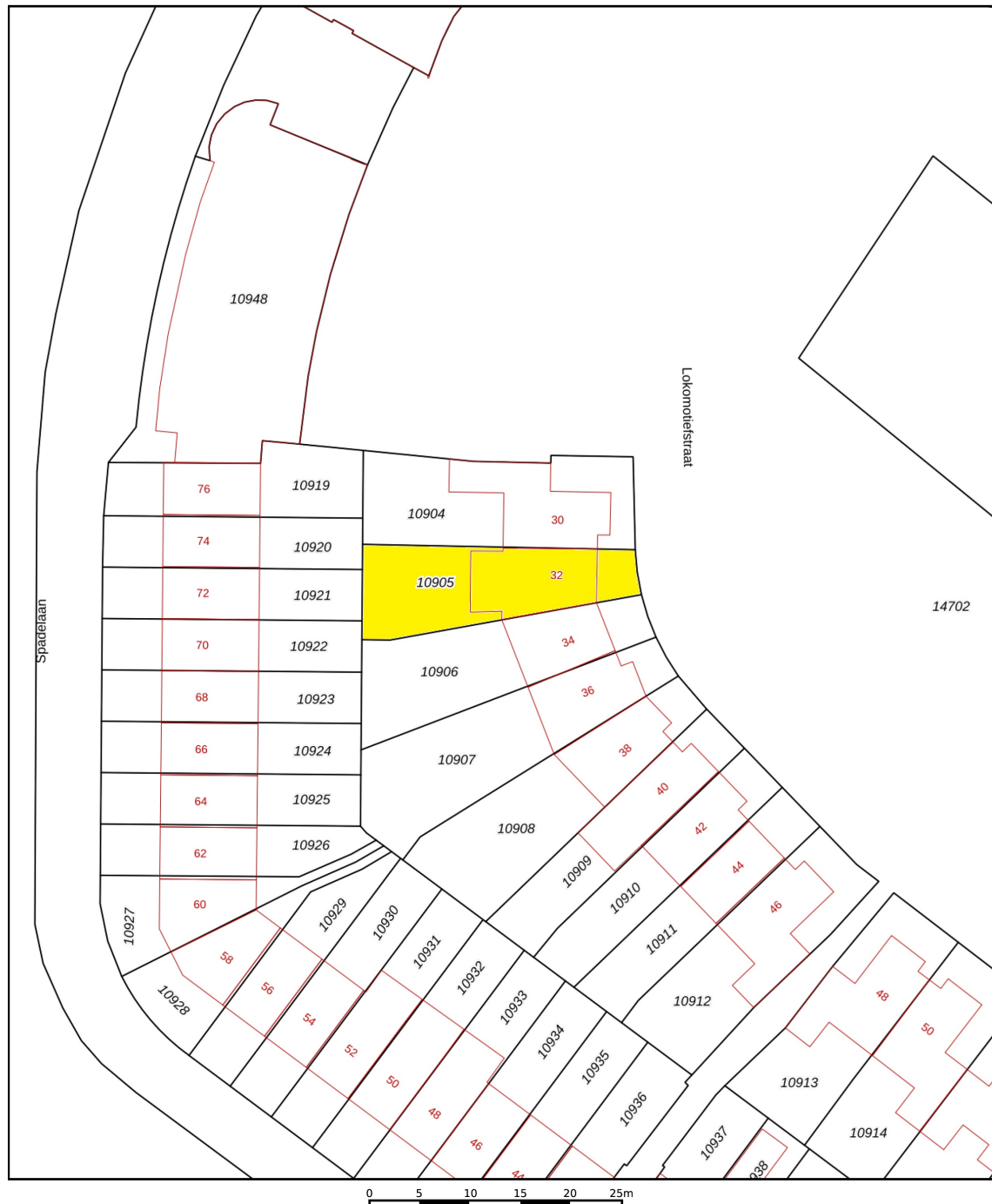
Architectural floor plan of a room with the following dimensions and labels:

- Overall width: 2.85 m
- Overall height: 3.12 m
- Top section height: 1.91 m
- Left section height: 1.38 m
- Bottom section height: 1.97 m
- Bottom width: 2.07 m
- Internal dimensions:
 - Top Berging: H = 2.37m
 - Bottom Berging: H = 2.49m
 - Bottom Berging: H = 1.97m
- Labels: KK, VZ, Berging, Kast
- Doors: Two doors are shown, one in the top right and one in the bottom right, both with swing arrows indicating they open outwards.

Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Lokomotiefstraat 32



12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Apeldoorn	
	Huisnummer	Sectie L	
		Perceel 10905	
	Vastgestelde kadastrale grens		
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 9 december 2025
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
240990869

Datum registratie
01-12-2025

Geldig tot
27-11-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4730 Wp	

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



23,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Lokomotiefstraat 32
7331AC Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000136920

Detallaanduiding

Bouwjaar 1989
Compactheid 1,31
Vloeroppervlakte 126m²

Woningtype

Tussenvoning



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Vakbekwaamheidsnummer

55152498

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnnummer

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:	Lokomotiefstraat 32, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kast met vakken wasruimte zolder	X		
- inbouwkasten slaapkamer	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- PVC	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Oven	X		
- Magnetron	X		
- Afzuigkap	X		
- Vaatwasser	X		
- Gasfornuis	X		
- Koelkast			X
- Vriezer			X
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders			X
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie (huur)			X
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
- Radiatorfolie	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Vijvertje + vissen	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Hangkasten in tuinhuis/berging	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **nee**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)? **ja**
- 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*)? **ja**
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? **Er is een klein hoekje achter ons aangebouwde schuurtje wat officieel op grond van nummer 34 staat, gedurende een bezichtiging aan te wijzen.**
- 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? **ja, zie vraag 1C**
- 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**
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*)?
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?
Is er sprake van volledige isolatie? **ja
ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **1989**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **nee, in 2024 voor en achter volledig vernieuwd**
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **nee**

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? **hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **2020 begane grond voorzijde
nee**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten?
**nee, 1 kantel kiepraam grote kamer pakt soms niet goed.
In de winter klemt de achterdeur soms.**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **ja**

- | | | |
|----|--|------------|
| e. | Is er sprake van isolerende beglazing? | ja |
| | Zo ja, welk type glas? | HR |
| | Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? | ja |
| f. | Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? | nee |

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- | | | |
|----|---|------------|
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | nee |
| b. | Is de kruipruimte toegankelijk? | ja |
| | 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? | Cv-installatie |
| | Is/zijn de installatie(s) eigendom? | nee |
| | Zo nee, toelichting: Gehuurd voor € 37,14 per maand inclusief onderhoud bij Feenstra | |
| | Merk van de installatie(s): | Intergas Kombi Kompakt |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | 2022 |
| | Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 01-2025 |
| | Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | ja |
| | Zo ja, door wie? | Feenstra |
| b. | Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? | nee |
| c. | Zijn er radiatoren die niet warm worden? | nee |
| d. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? | nee |
| e. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? | nee |

- f. Heeft u vloerverwarming in de woning? **ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?
☐ elektrisch
☒ warm water
☐ overig, namelijk:
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **woonkamer**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal: 11**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **430Wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Jinko N-type**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja, Enphase**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **dec. 2023**
 Installateur: **Duurzaam is beter**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? **2024: 3,5mWh, 2025: 3,7mWh**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **tot dec. 2048**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **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? **ja**
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Vorbereiding op 3 fasen, 2 delen 24 modules, 7 groepen, 1 kookgroep 1 pv groep en ruimte voor Qrelay
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2022**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja, slimme cv-ketel**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2024**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **2022**

- | | | |
|----|---|-------------|
| 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? | 2011 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | |
| | oven, magnetron 2011, vaatwasser 2018, afzuigkap 2025 | |
| | Functioneert alle inbouwapparatuur? | ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)? | nee |

9. Diversen

- | | | |
|----|--|----------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1989 |
| 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? | nee |
| f. | Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? | nee |
| g. | Heeft u elders lekkages gehad (<i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i>)? | |
| | ja, het kleine zolder dakraam kan lekker als er veel blad in de rand ligt | |
| h. | Is de grond verontreinigd? | nee |
| i. | Is er een olietank aanwezig? | nee |
| j. | Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? | nee |
| k. | Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | nee |
| l. | Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? | nee |
| m. | Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | nee |
| n. | Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? | nee |
| o. | Is er sprake van glasvezel internet? | ja |
| p. | Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? | ja |
| | Zo ja, welke label? | label A |

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 395,39**
Belastingjaar: **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 385.000,-**
Peildatum: **1-1-2024**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 374,15**
Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstoffen? **€ 168,24**
Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra: **€ 136,-**
Water: **€ 23,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|------------|----------------|
| Gas | m3 | : 766 |
| Elektriciteit hoog | kWh | : 1.126 |
| Elektriciteit laag | <u>kWh</u> | : <u>1.154</u> |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 2.280 |
- (exclusief verrekening zonnepanelen)
- Water
m3 : 144
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **5** bewoners
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **ja**
Zo ja, welke? **Cv-ketel, gehuurd bij Feenstra voor € 37,14 per maand. Dit is inclusief onderhoud.**
Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? **ja**
Duur: **tot 02-2027**
- 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.*)? **ja**
Zo ja, welke? **Cv-ketel, gehuurd bij Feenstra voor € 37,14 per maand. Dit is inclusief onderhoud.**

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

Één keukenlampje is defect.