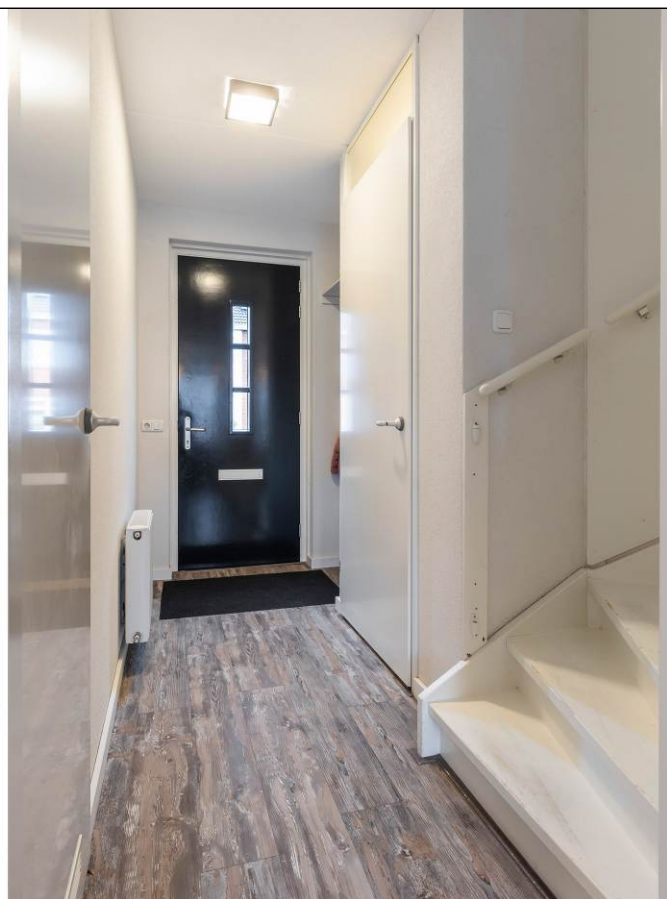
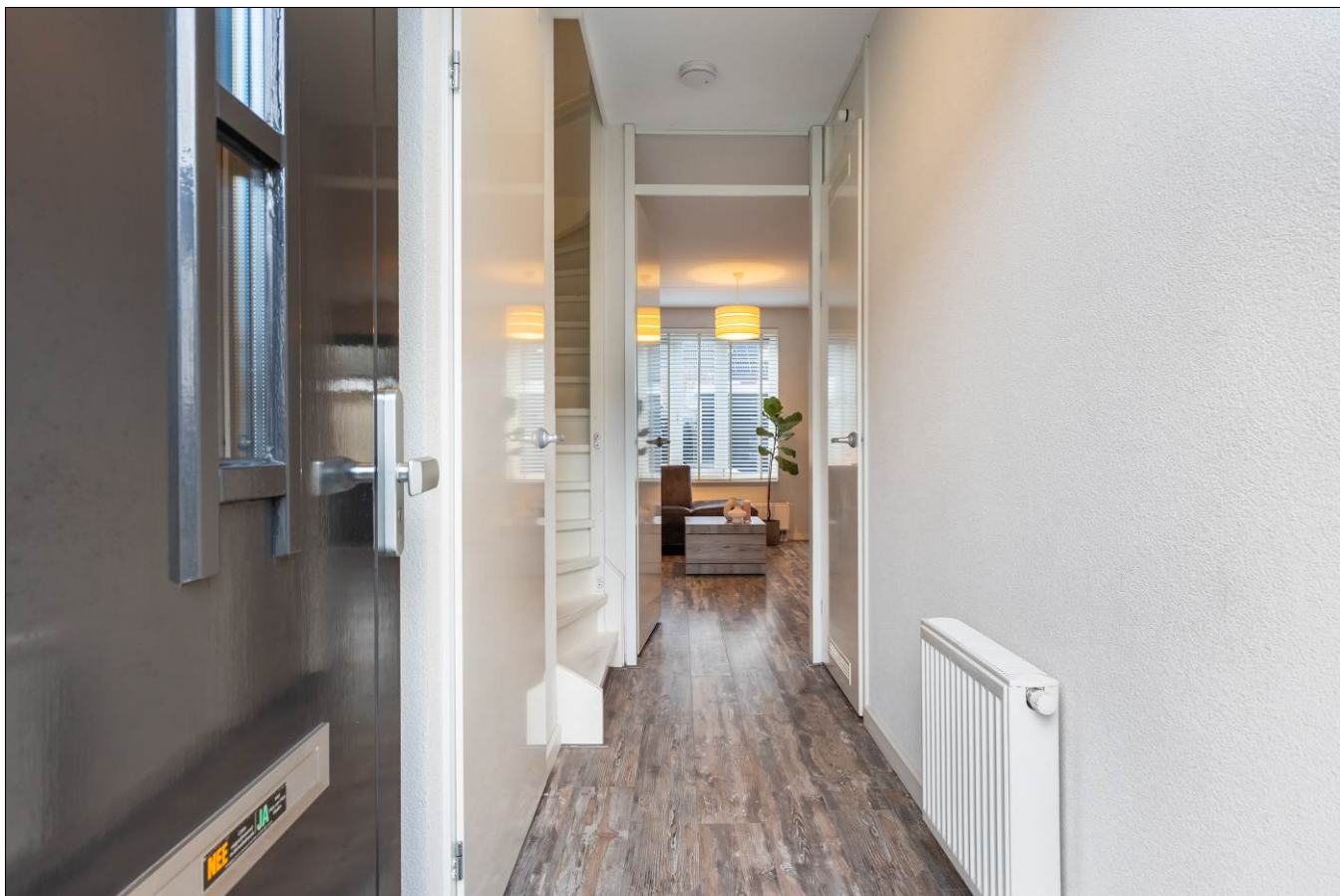
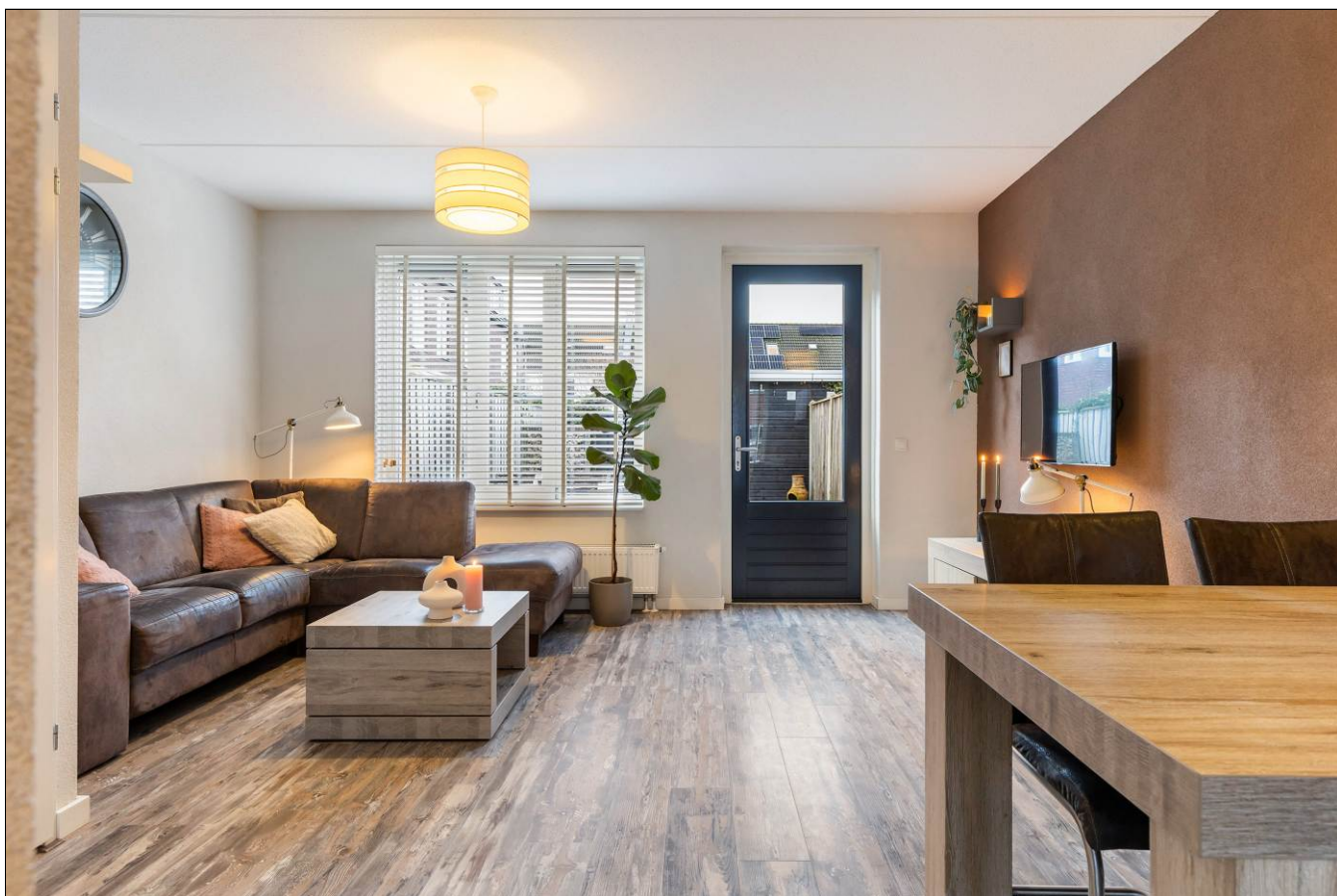




Apeldoorn, Ridderzwam 149





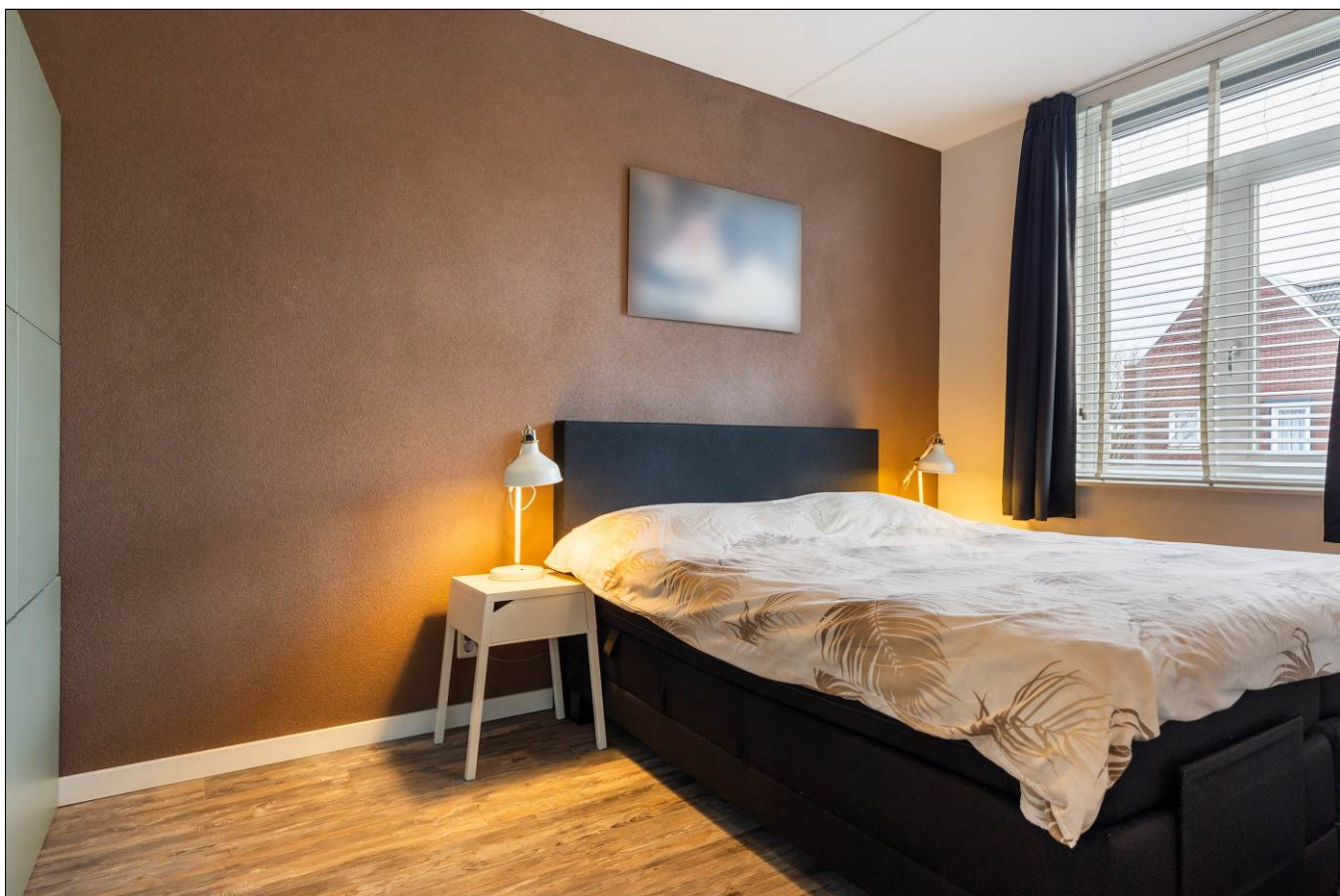
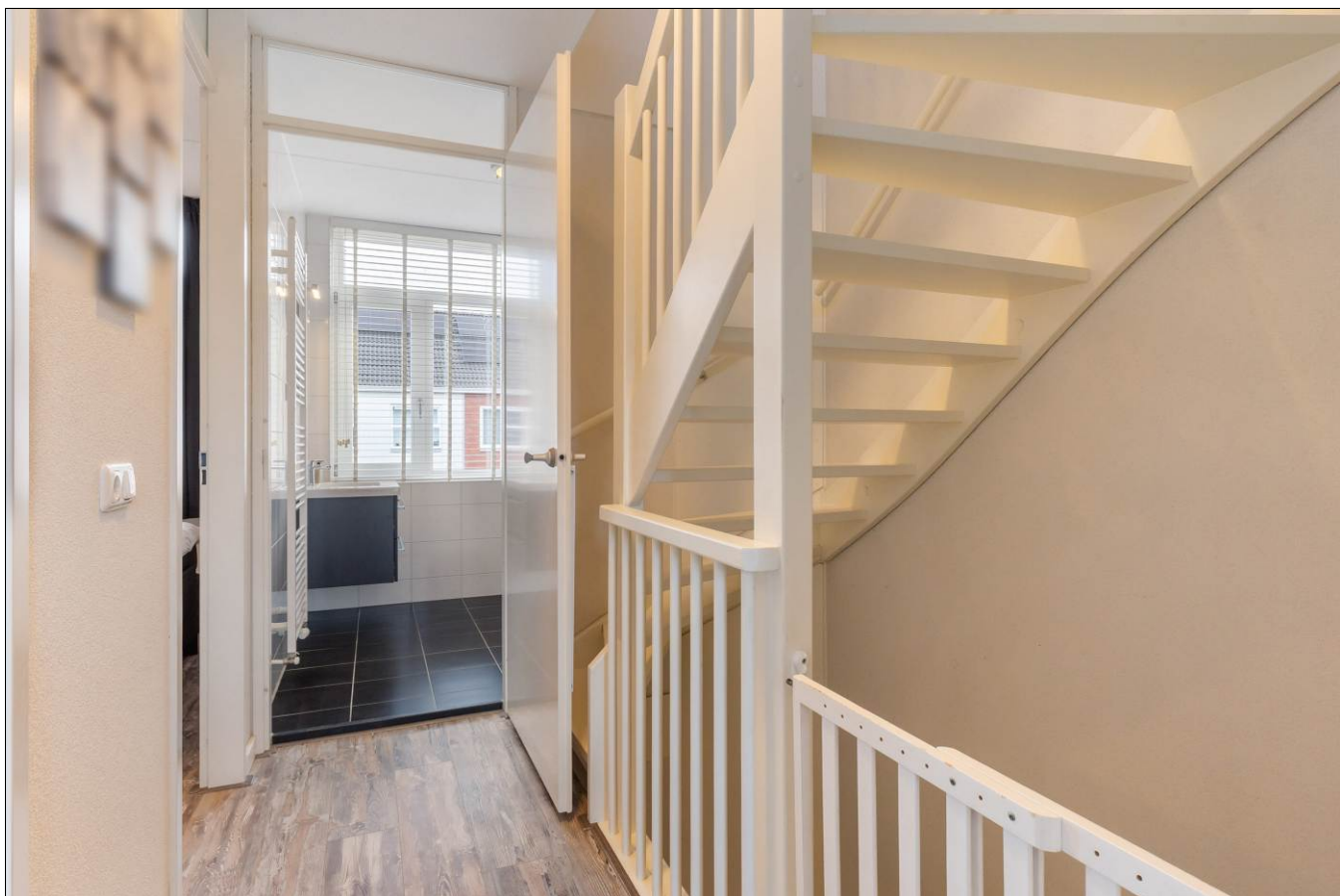




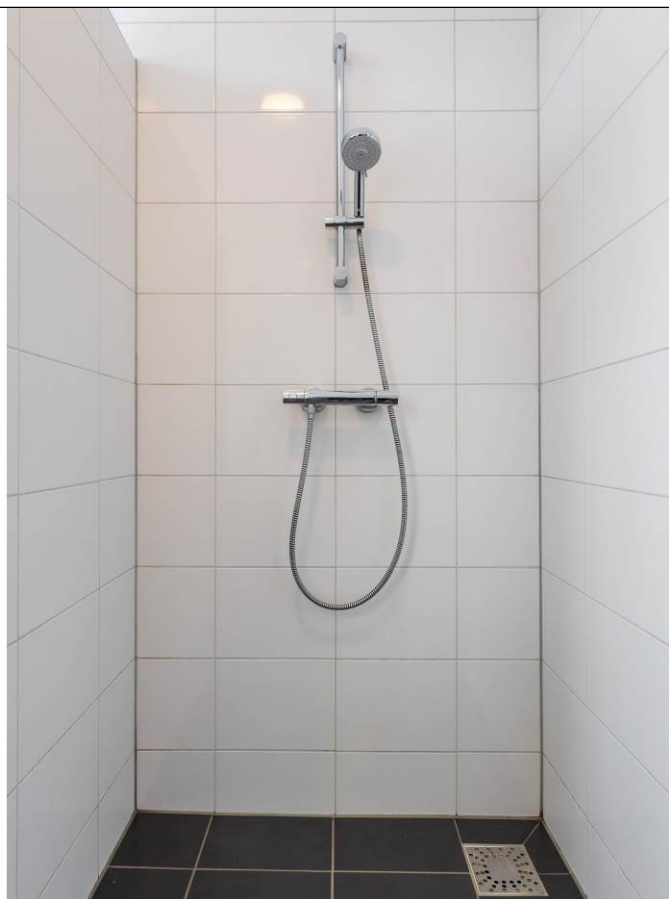








Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.











Ridderzwam 149
Apeldoorn

TE KOOP
055-5222277
www.goos.nl

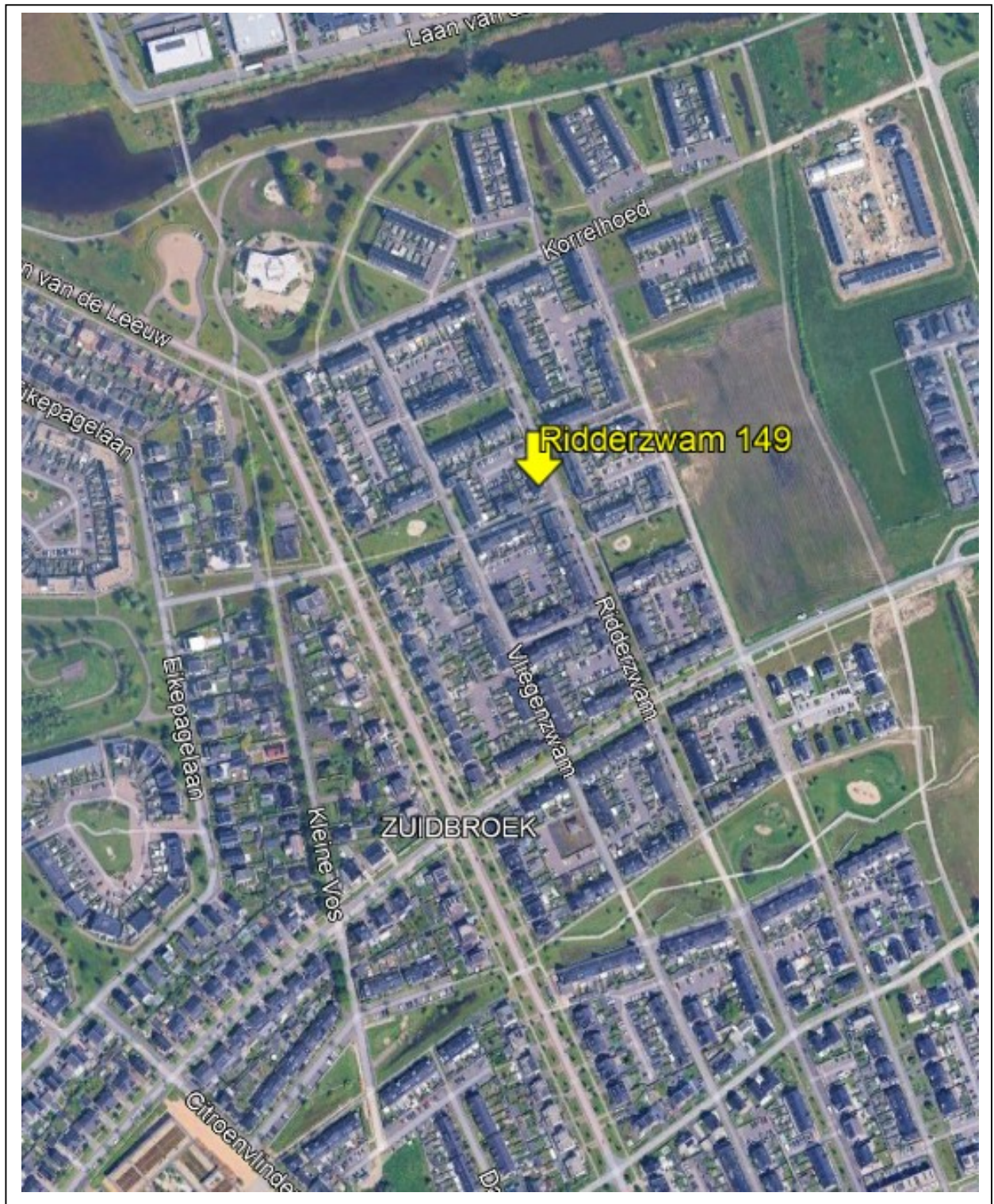


woning- en bedrijfsmakelaars



GOOS

Satellietopname



Ridderzwam 149

In de populaire en kindvriendelijke woonwijk Zuidbroek staat deze moderne energiezuinige tussenwoning met energielabel A+ en een zonnige tuin op het zuidwesten en een houten berging.

Gebruiksoppervlakte wonen: 103m². Perceeloppervlakte 119m².

Indeling

Begane grond: entree/hal met garderobe, modern toilet met fonteintje, tuingerichte woonkamer met voorraadkast onder de trap en deur naar de achtertuin.

Moderne keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1^e verdieping: overloop, 3 slaapkamers voorzien van laminaatvloeren. Moderne badkamer met douche, wastafelmeubel, 2^e toilet en mechanische ventilatie.

2^e verdieping: vaste trap naar een ruime zolder voorzien van laminaatvloer met opstelling voor wasapparatuur en veel bergruimte achter de knieschotten. Na een relatief eenvoudige verbouwing zouden hier 1 of meerdere kamers gecreëerd kunnen worden.

De zonnige tuin is heerlijk vrij gelegen, onderhoudsvriendelijk aangelegd, voorzien van een vorstvrije buitenkraan en gesitueerd op het zuidwesten. Direct achter de woning is er voldoende openbare parkeergelegenheid.

De woning beschikt over een nieuw energielabel A+ (geldig t/m 02/12/2035) en verwarming, warm water middels stadsverwarming, mechanische ventilatie en glasvezelaansluiting.

Diverse voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten, gezondheidscentrum, zwembad en een supermarkt zijn op loopafstand. Tevens is er een groot park en zijn er vele groenstroken met diverse speeltoestellen aanwezig in de wijk. Openbaar vervoer en de op-/afrit A50 zijn dichtbij gelegen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €465.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

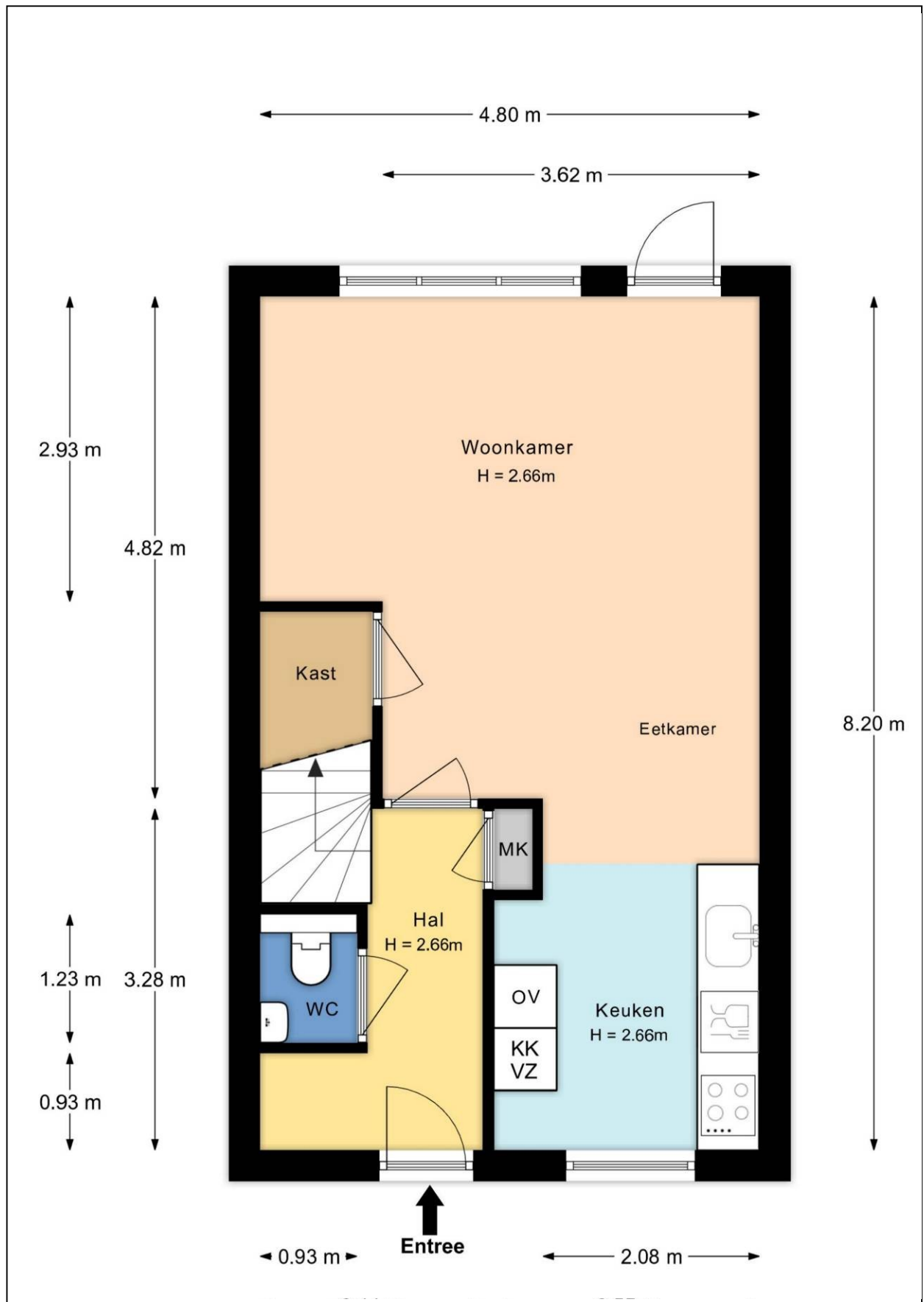
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

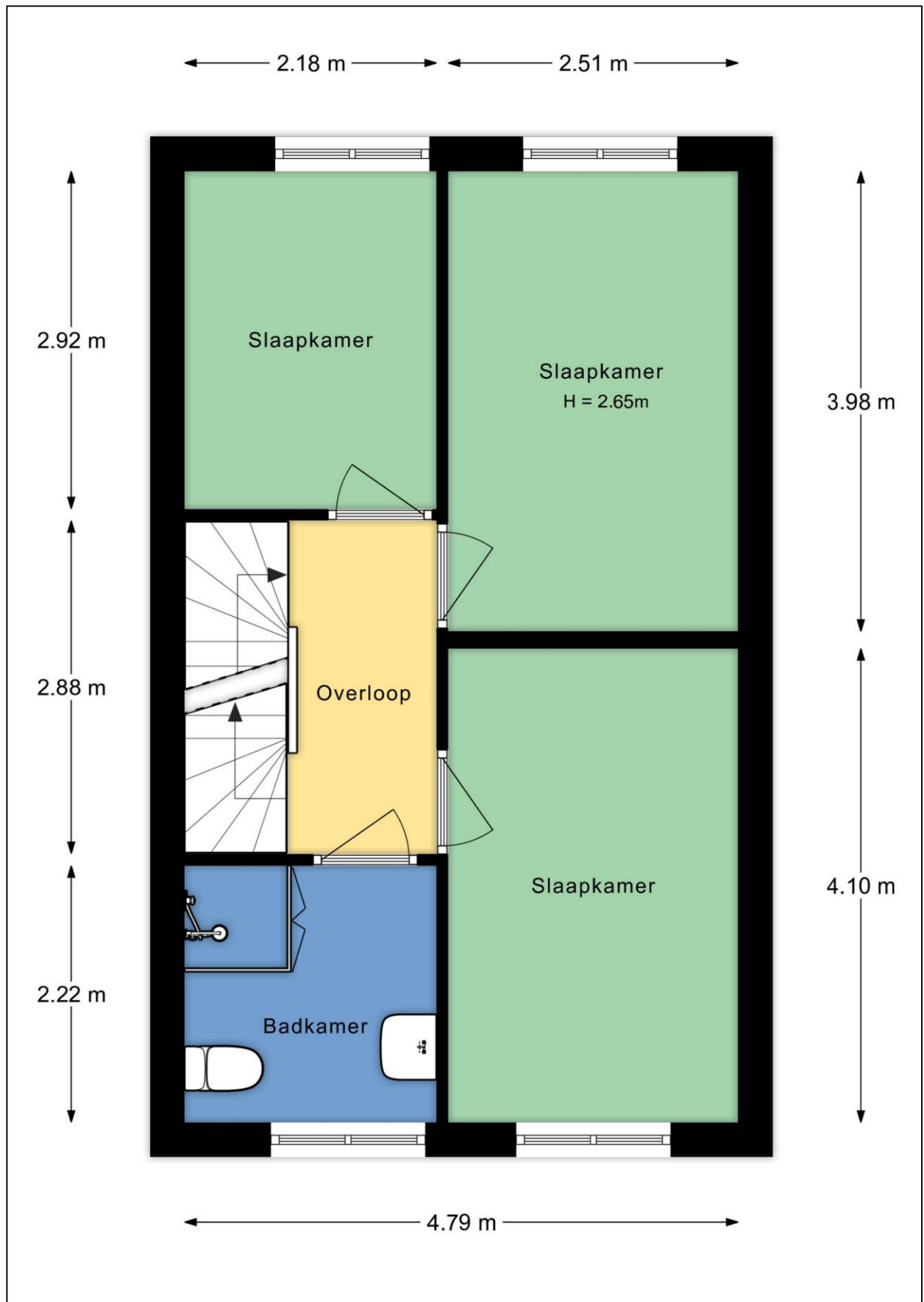
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

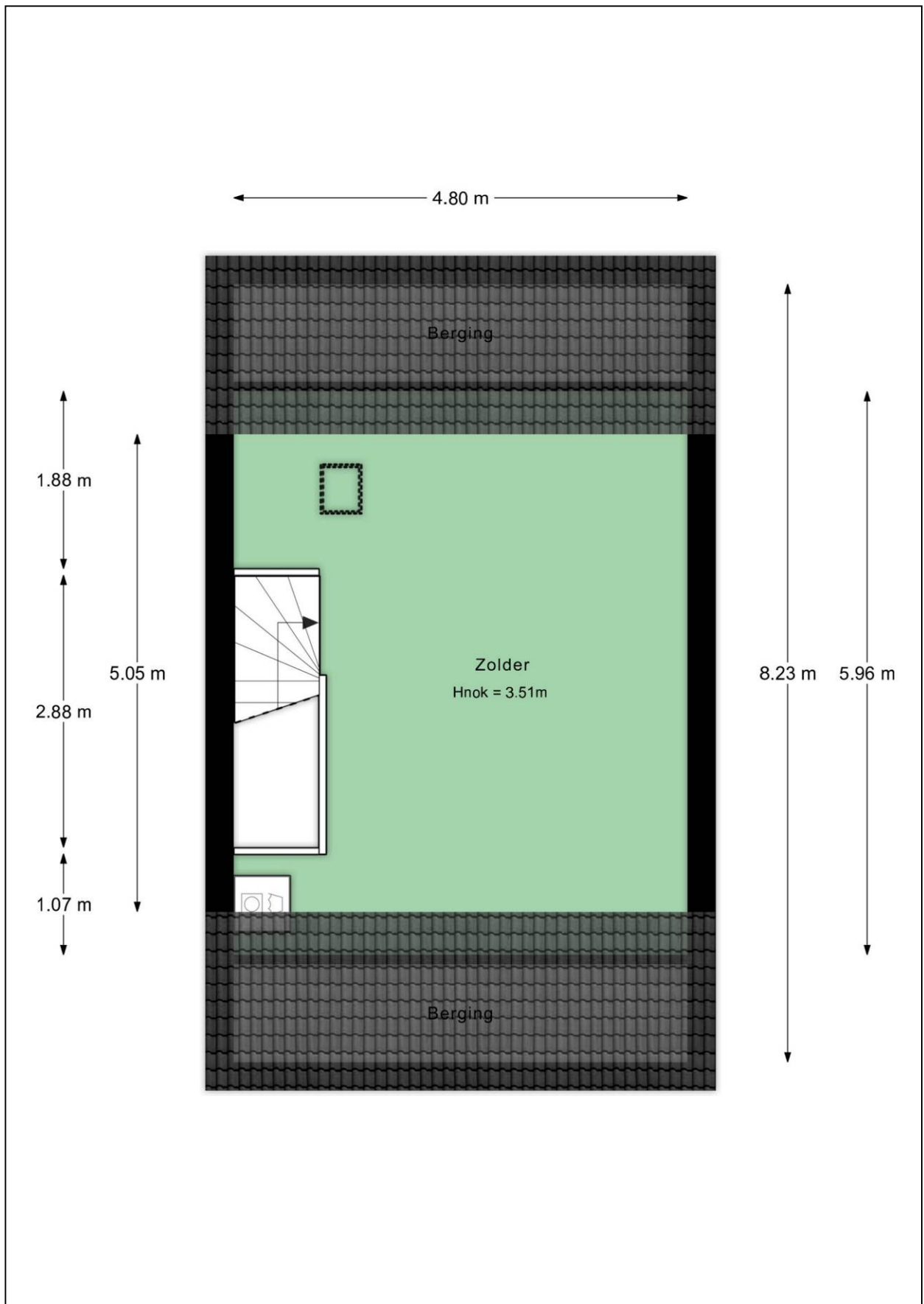
Plattegrond begane grond



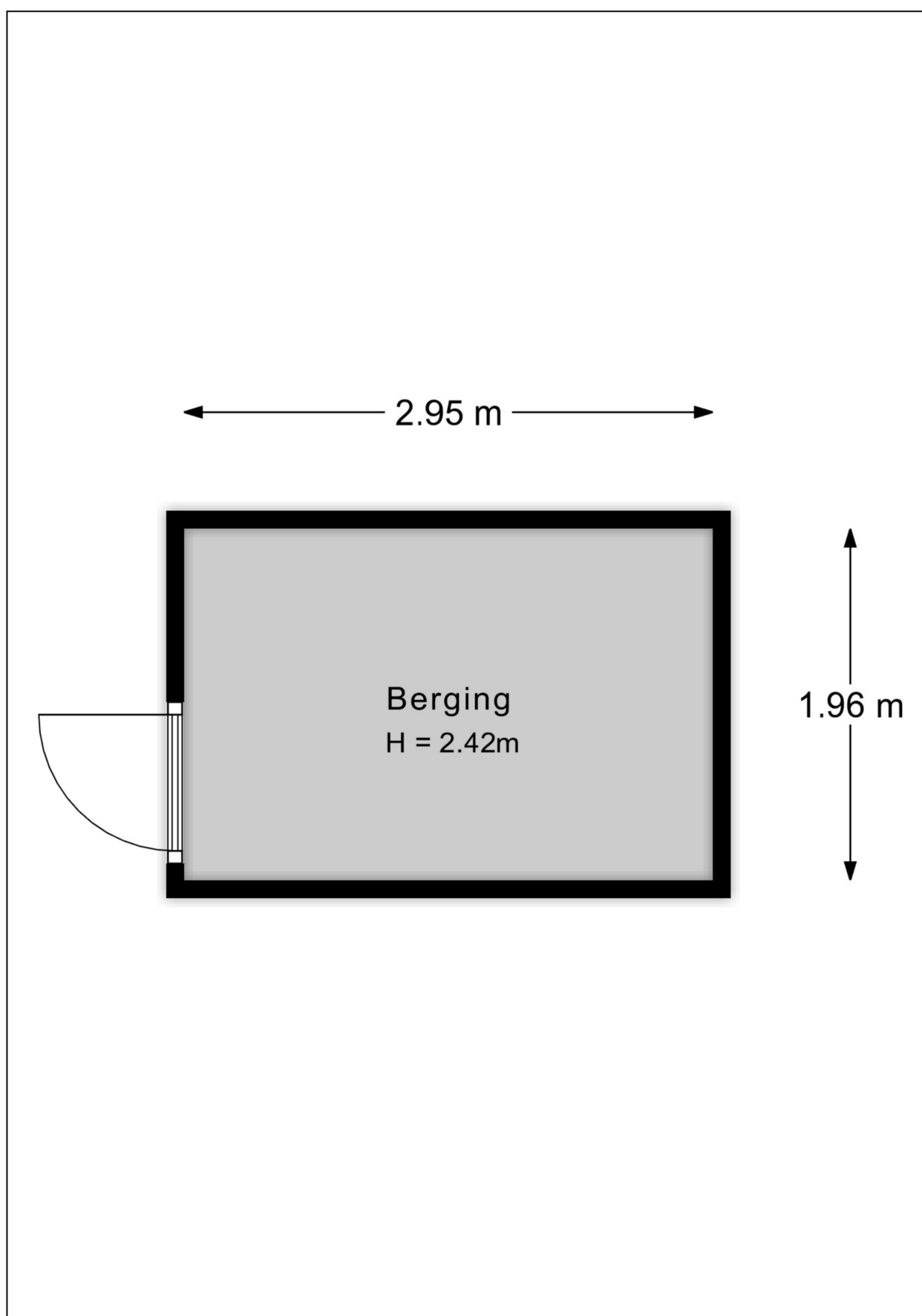
Plattegrond eerste verdieping



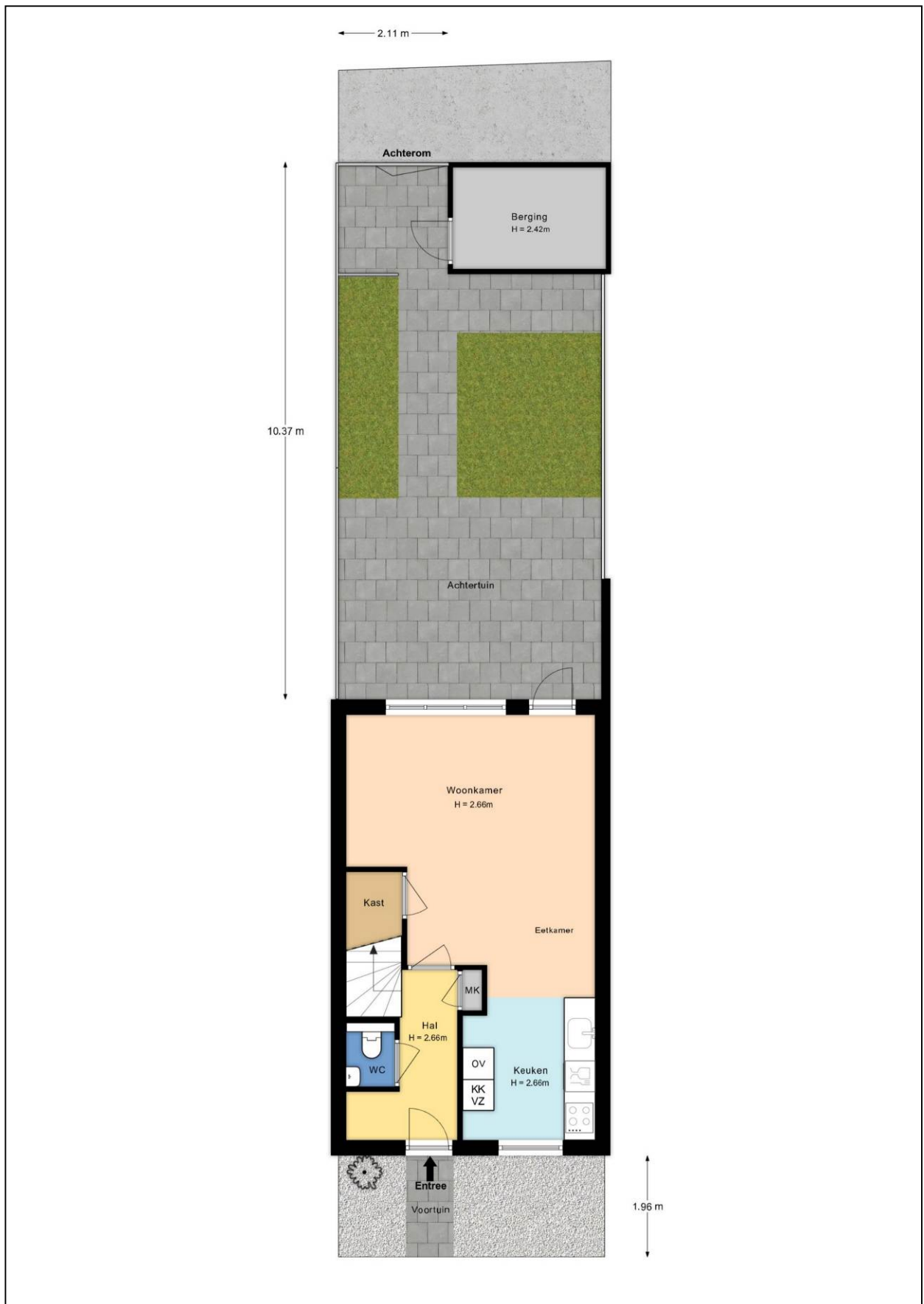
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond bijgebouw



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: ridderzwam



12345 25 Deze kaart is noordgericht Perceelnummer Huisnummer Vastgestelde kadastrale grens Voorlopige kadastrale grens Administratieve kadastrale grens Bebouwing	Schaal 1: 500 Kadastrale gemeente Apeldoorn Sectie AF Perceel 5306	kadaster 
---	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 1 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
920508509

Datum registratie
02-12-2025

Geldig tot
02-12-2035

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	Warmtenet	
8 Warm water	Warmtenet	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 niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



50,3 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Ridderzwam 149
7324CG Apeldoorn
BAG-ID: 0200010003911062

Detailaanduiding

Bouwjaar 2015
Compactheid 1,40
Vloeroppervlakte 101m²

Woningtype
Tussenwoning



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:	Ridderzwam 149 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- losse (hang)lampen woonkamer	X		
- plafonnières		X	
- lamp wastafel badkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- legplanken in trapkast	X		
- stellingkasten trapkast en berging	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- jaloezieën (hout en in badkamer kunststof)	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- tegels badkamer en toilet	X		
Designradiator(en)	X		
Kapstok, incl. legplank in garderobe	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koelkast (2025)	X		
- vriezer (combi met koelkast, 2025)	X		
- combi oven/magnetron	X		
- vaatwasser (2025)	X		
- keramische kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
Sanitair			
Badkameraccessoires:			
- spiegel	X		
- wastafelmeubel	X		
- douchedeurtjes	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus (in deur)	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting (modem, router)		X	
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Bebouwing</i>			
Buitenberging	X		
Stellingkasten in berging	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- 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? **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 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*)? **ja**
Zo ja, welke? **Zie eigendomsakte, waaronder erfdienstbaarheid van pad achter de tuin (achter de schutting).**
- 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 (geweest) van ruilverkaveling? **nee**
- j. Is er sprake van onteigening? **nee**
- k. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**
- l. 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**
- m. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- n. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- o. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- p. Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- q. 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**
- r. 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? | ja |
| d. Zijn de gevels ooit gereinigd? | nee |

3. Dak(en)

- | | |
|--|---------------------|
| a. Hoe oud zijn de daken? | |
| Platte daken: | 2015 |
| Overige daken: | 2015 |
| 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? | |
| Platte daken: | nee (schuur) |
| 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 (<i>bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal</i>)? | hardhout |
| b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2022 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | ja |
| Zo ja, door wie? | Frank Lubbers Schilderwerken |
| 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? | 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?
Zo ja, waar? **ja**
Krimpscheurtje toilet begane grond
- 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?
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte?
Is de kruipruimte droog? **ja**
Kruipluik achter de voordeur
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? **Warmtenet / Stadsverwarming**
- 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? **nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **ja**
Zo ja, welke? **Zolder is niet voorzien van radiator, wel bevindt zich een afgedopte aanvoer- en retour leiding achter het knieschot ten behoeve van het plaatsen van een radiator.**
- 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? **n.v.t.**
- j. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **nee**
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? | niet |
| | Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 2015 |
| m. | Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | nee |
| n. | Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? | ja |
| | Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | 2015, begane grond 2022 |

8. Sanitair en riolering

- | | | |
|----|--|-----------------------------------|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | ja |
| | Zo ja, welke? | Licht krasje in wastafel badkamer |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2015 |
| 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? | 2015 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2015, vaatwasser en koelkast 2025 |
| | Functioneert alle inbouwapparatuur? | ja |
| | Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? Knop oven/magnetron werkt, maar moet wat vaker gedraaid worden voor de juiste tijdsinstelling. | |
| 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? | 2015 |
| 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>)? | 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 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?
Zo ja, welke label? | ja
A+ |

10. Vaste lasten

- | | |
|--|--|
| a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: | € 395,39
2025 |
| b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: | € 385.000
1-1-2024 |
| c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: | € 374,15
2025 |
| d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar: | € 168,24
2025 |
| e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Elektra:
Water:
Stadsverwarming:
Wat is uw jaarverbruik voor stadverwarming, elektra & water? Gasaansluiting is niet aanwezig in Zuidbroek.
Elektriciteit totaal
Water
Stadsverwarming | € 34,-
€ 23,-
€ 145,29

kWh : 1.898
m3 : 120
GJ : 22,340 |
| f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (<i>bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.</i>)? | nee |
| g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? | nee |
| h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? | ja
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 |
|---|------------|