



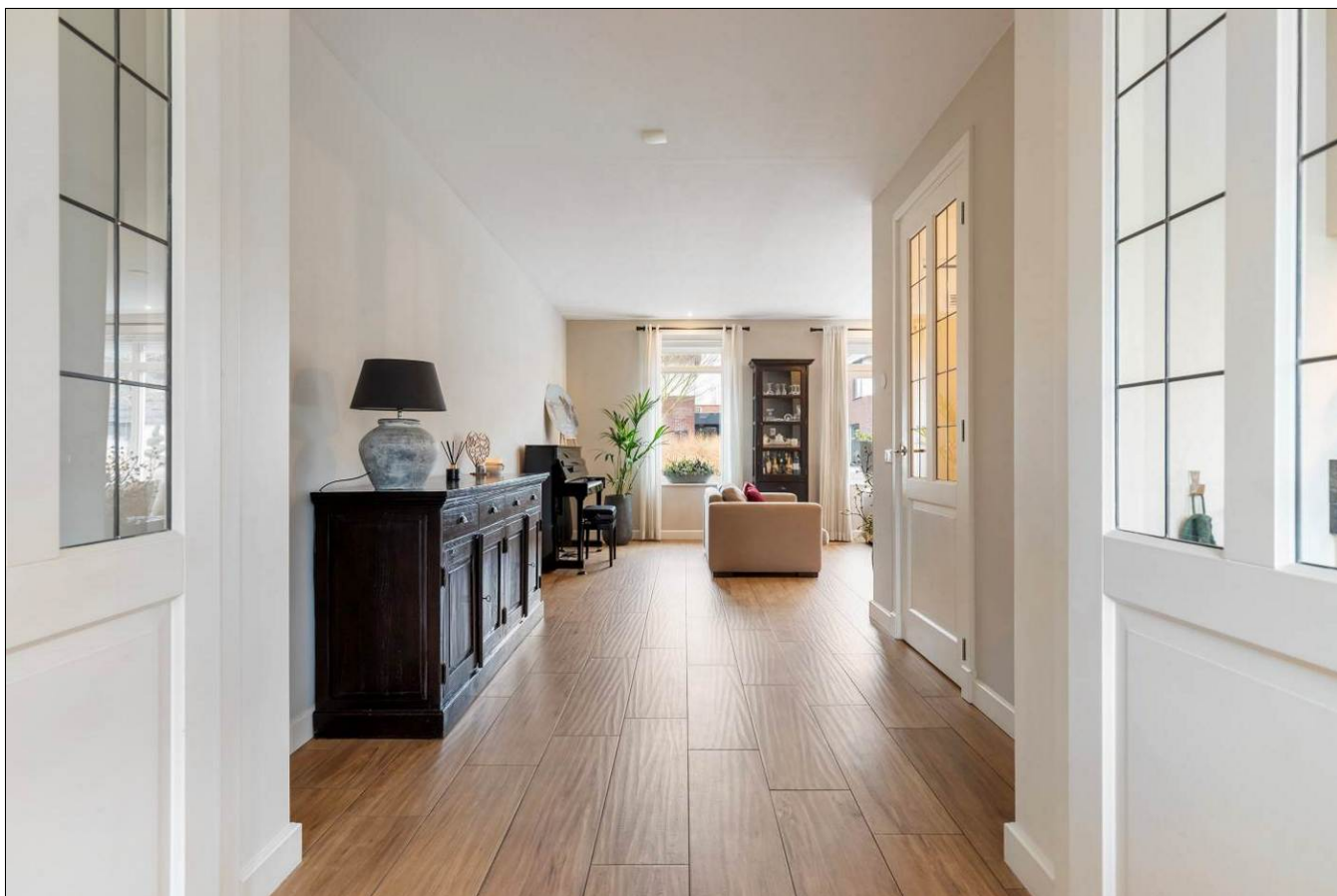
Apeldoorn, Honingzwam 23

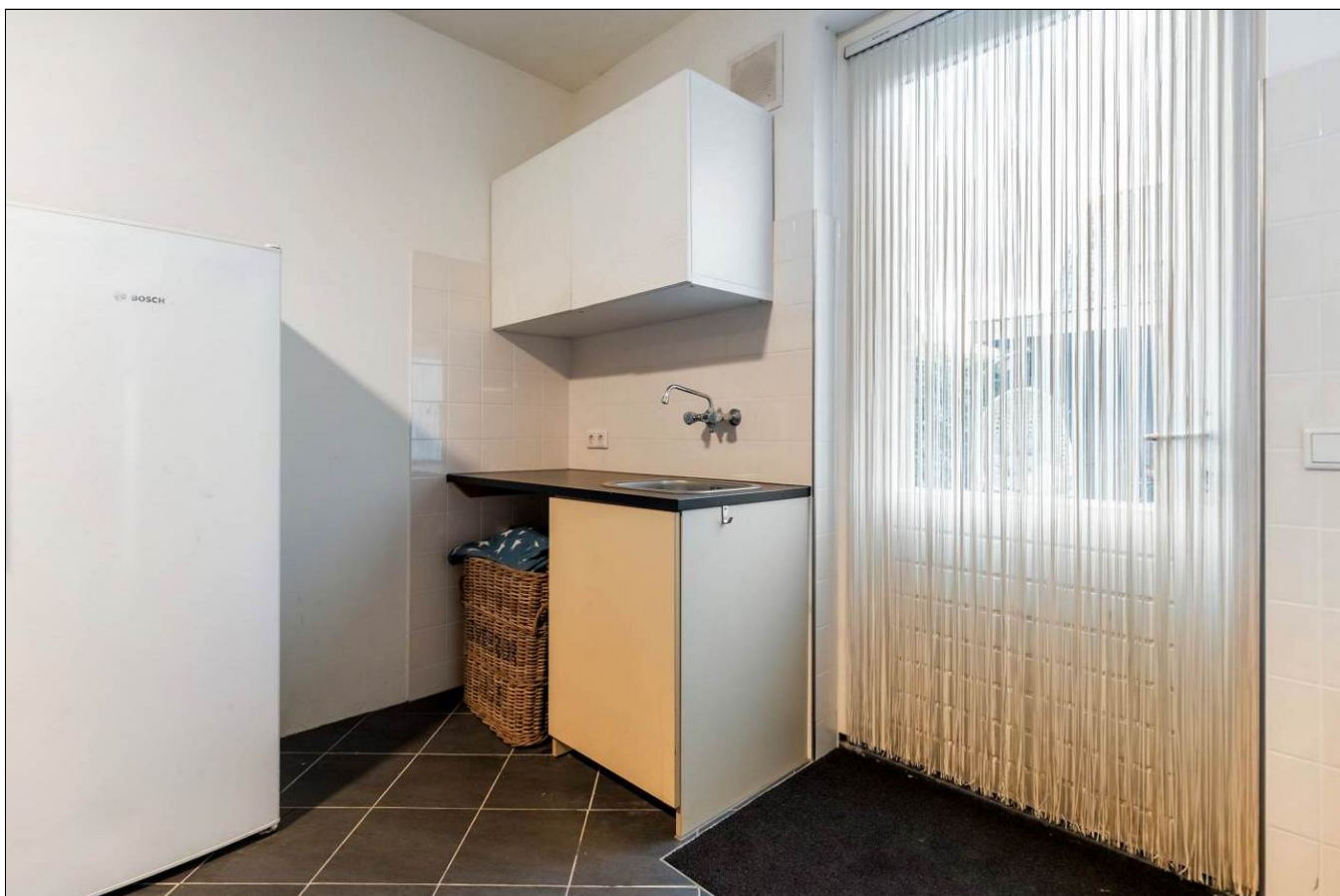




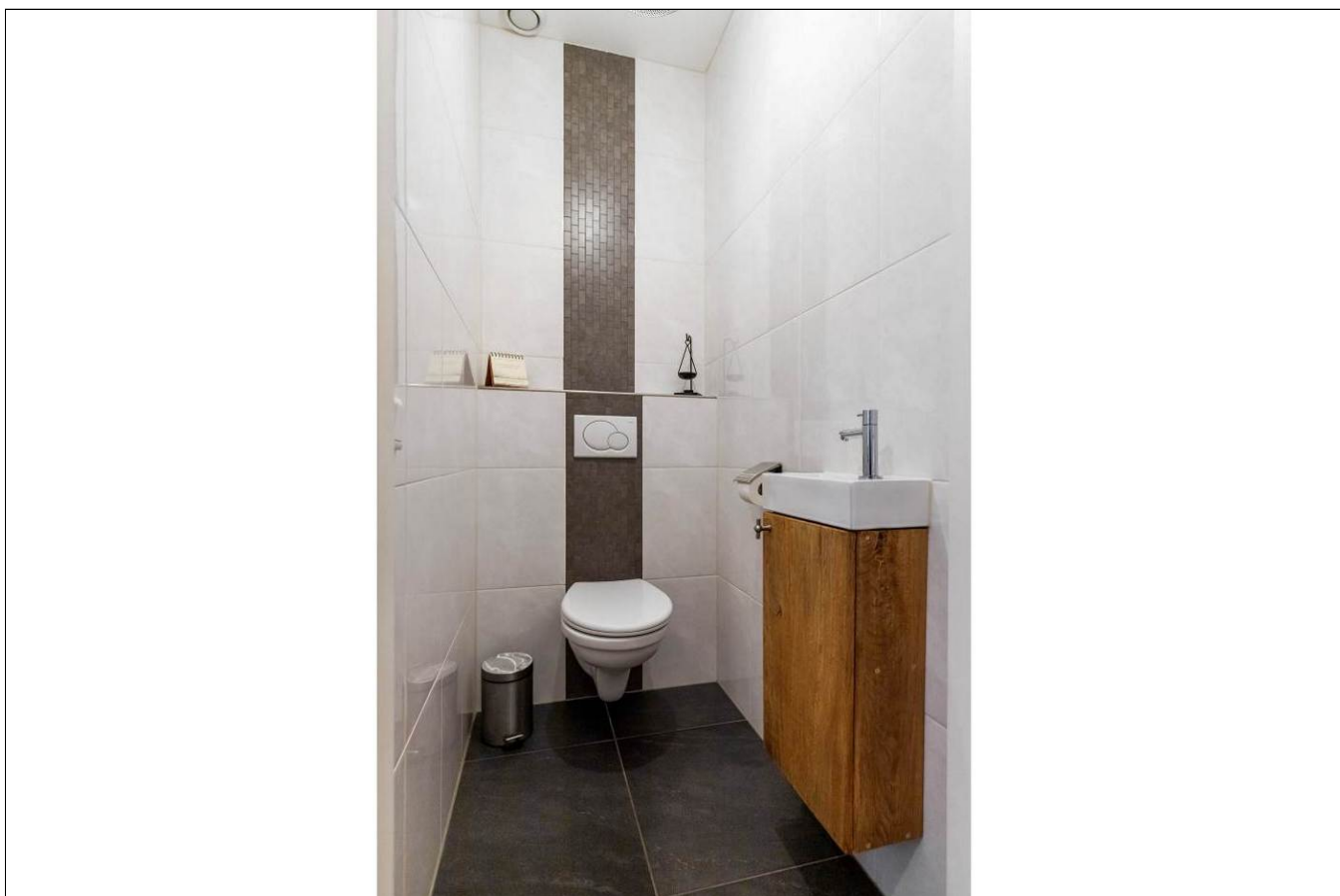


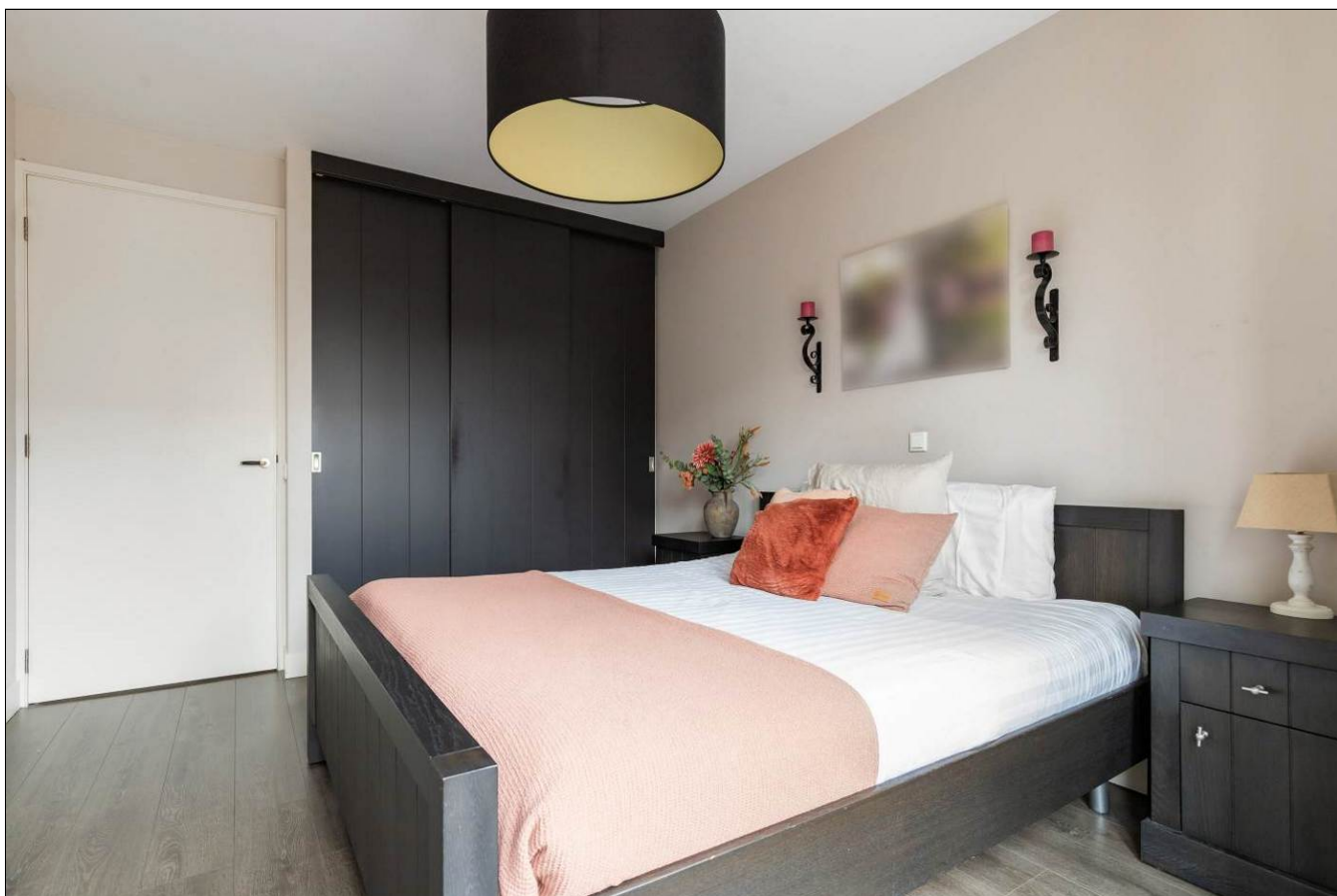
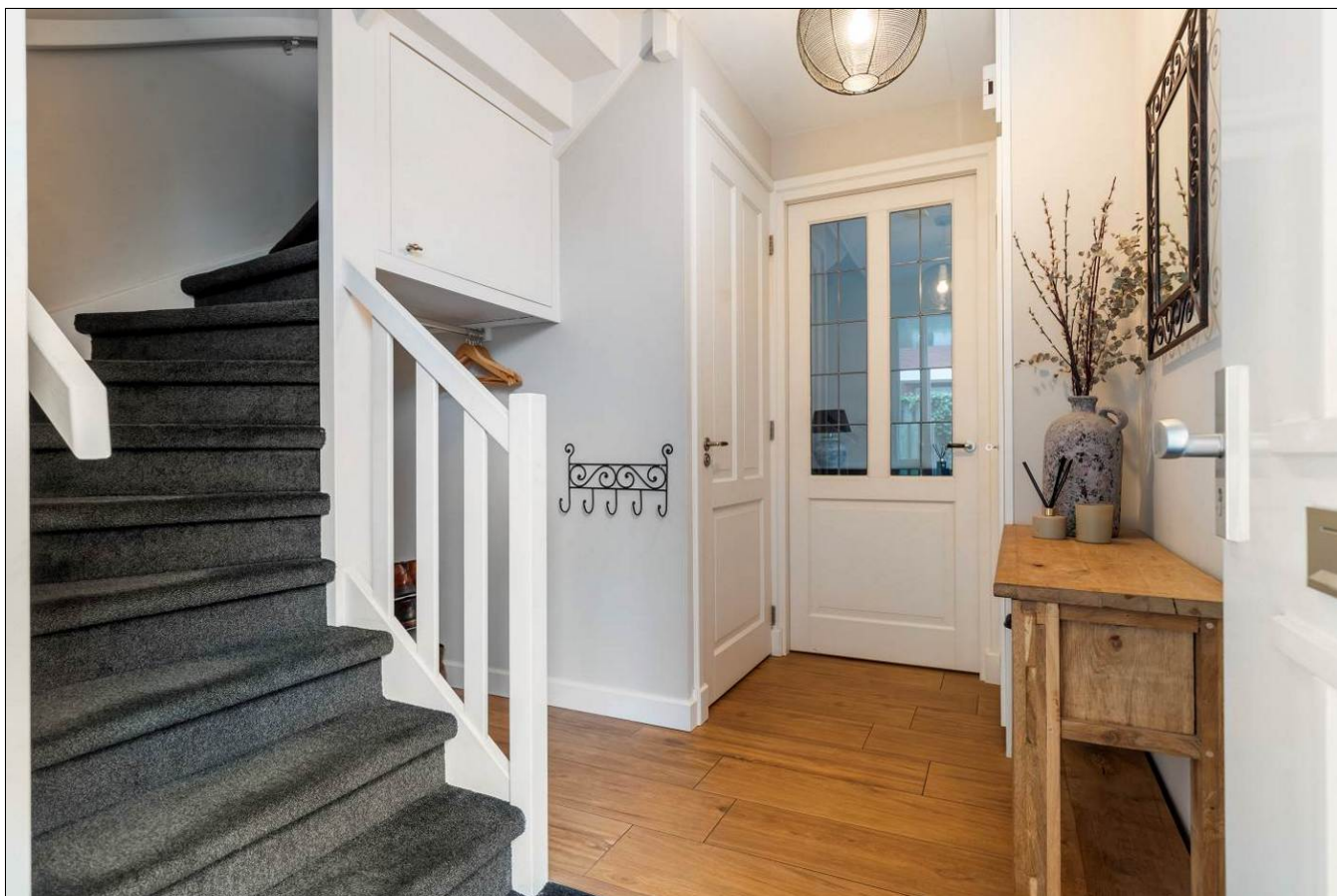


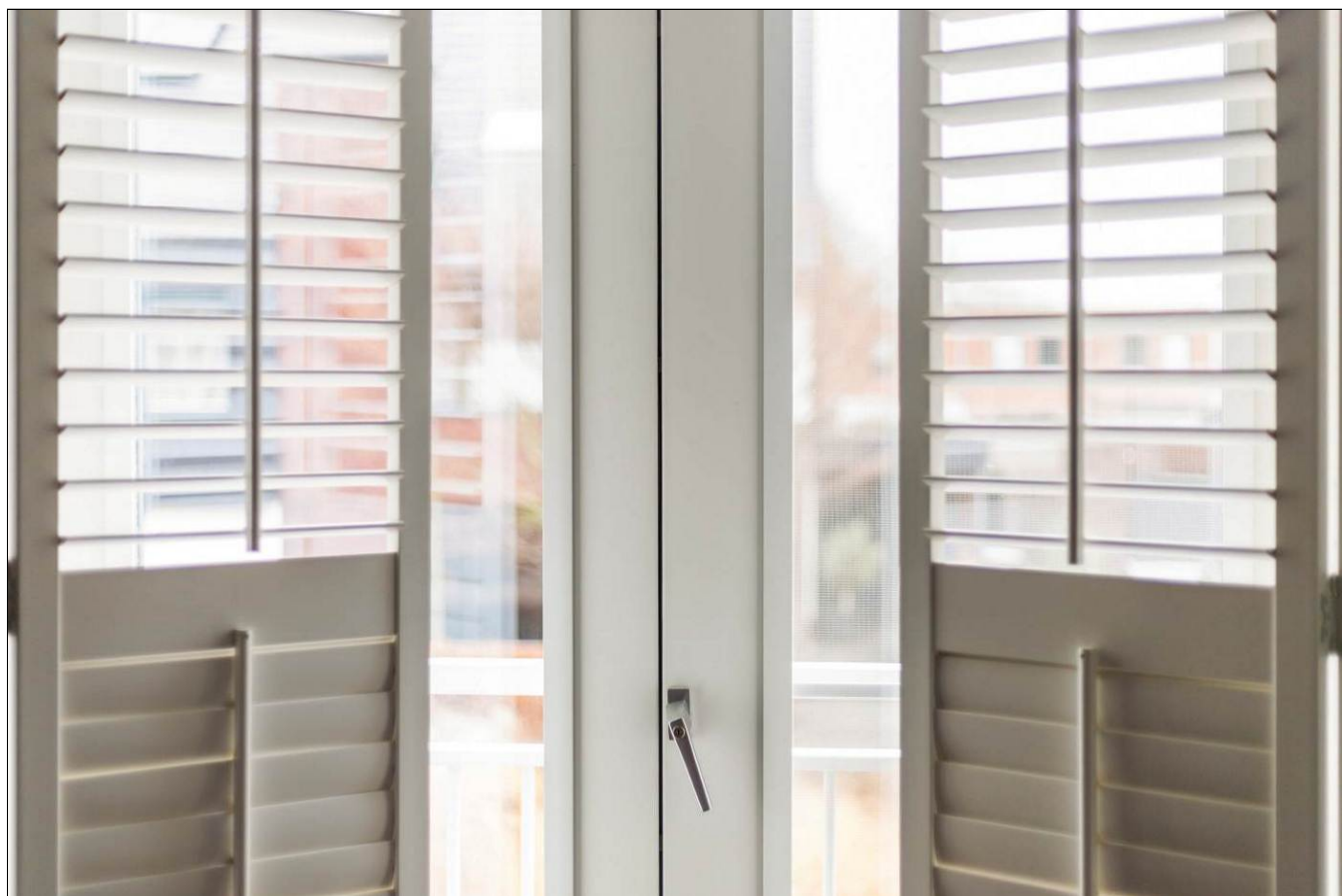
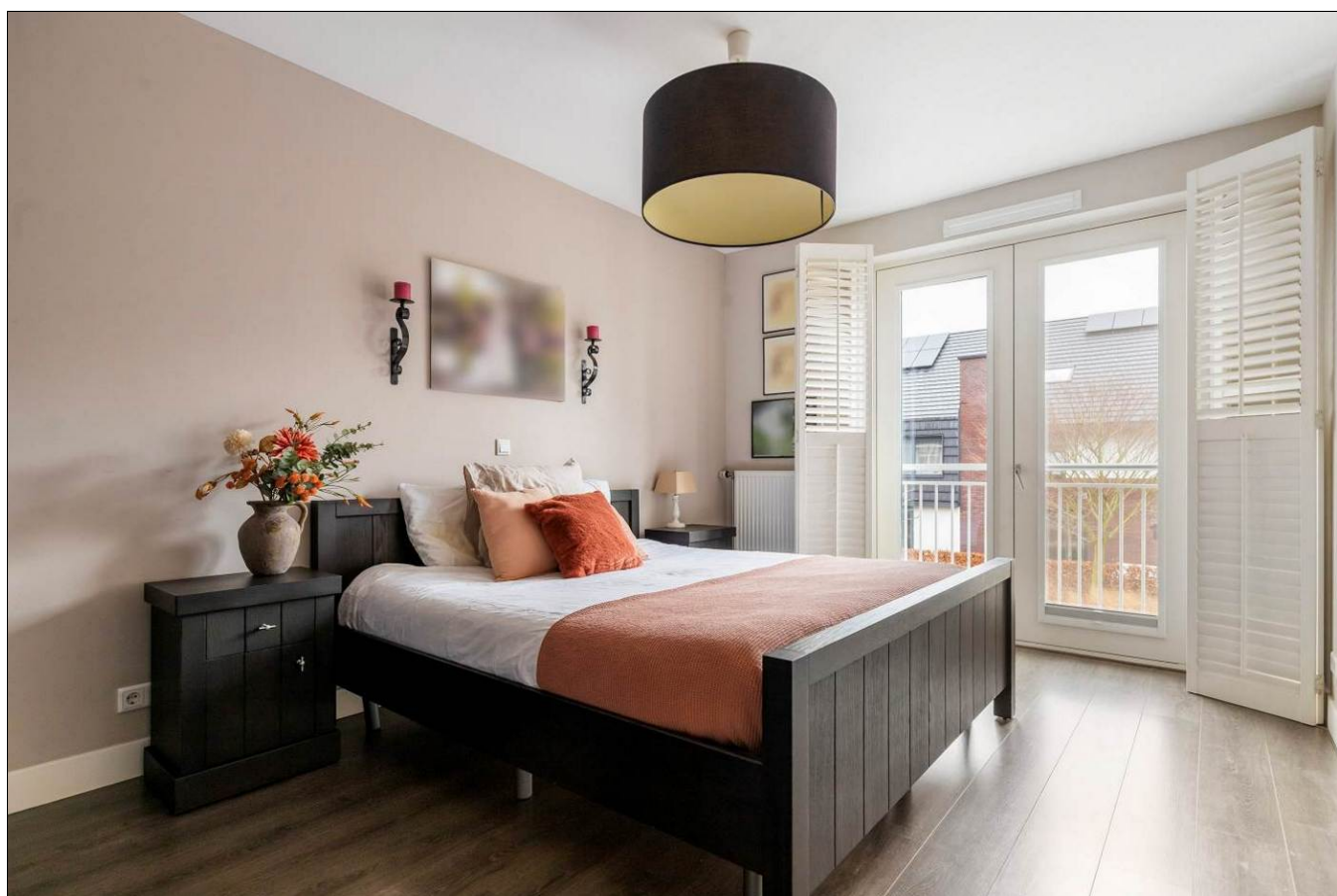




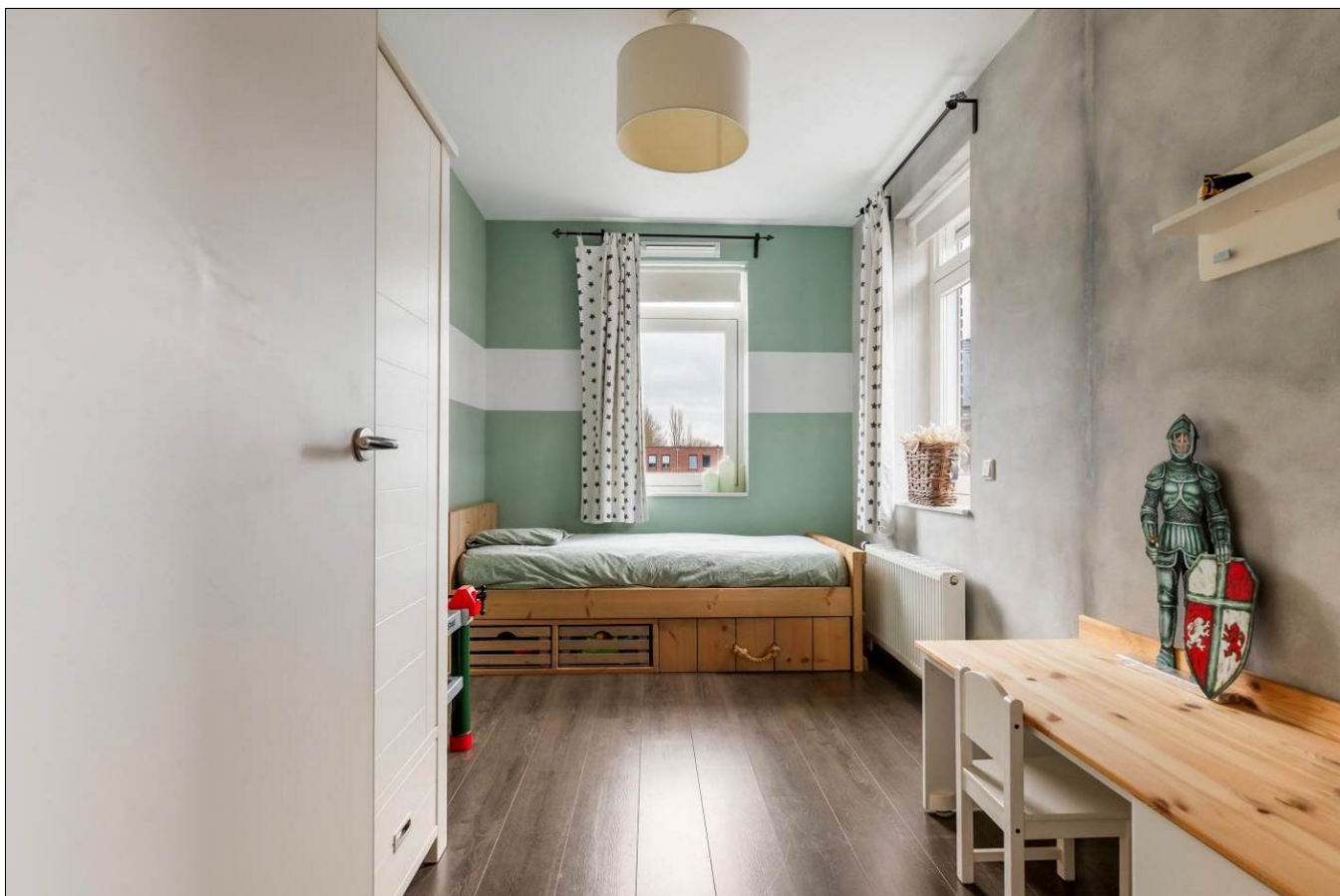


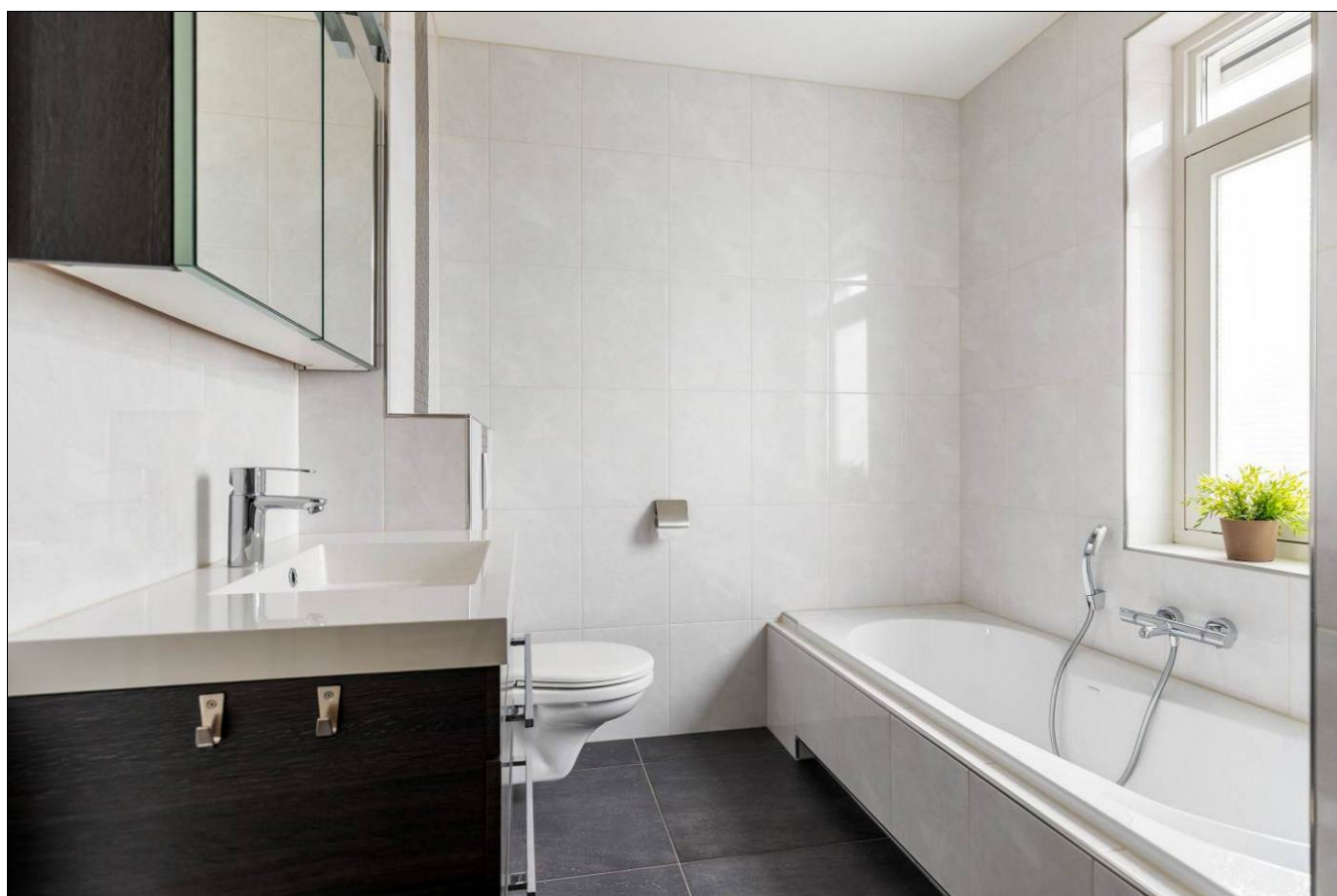


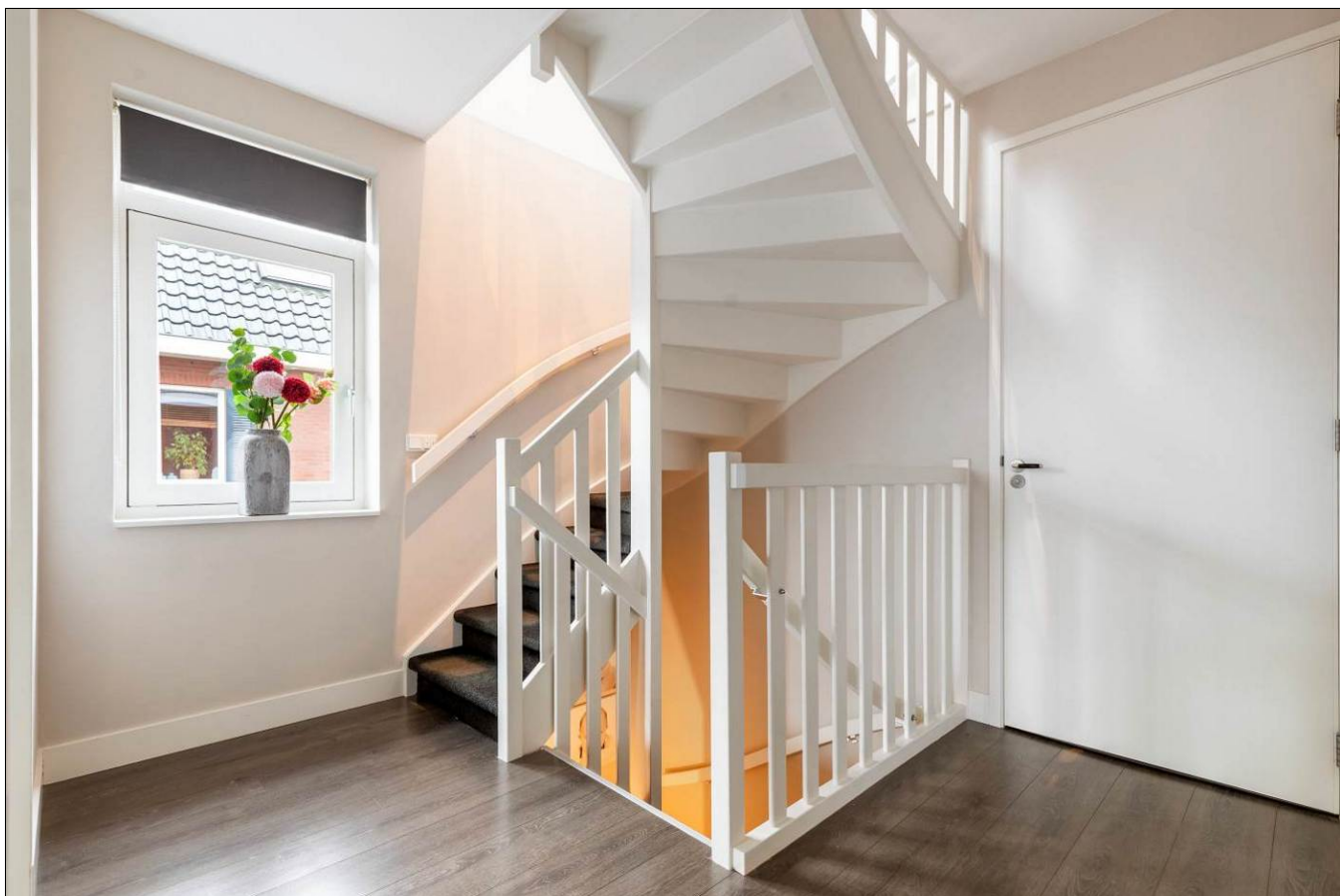


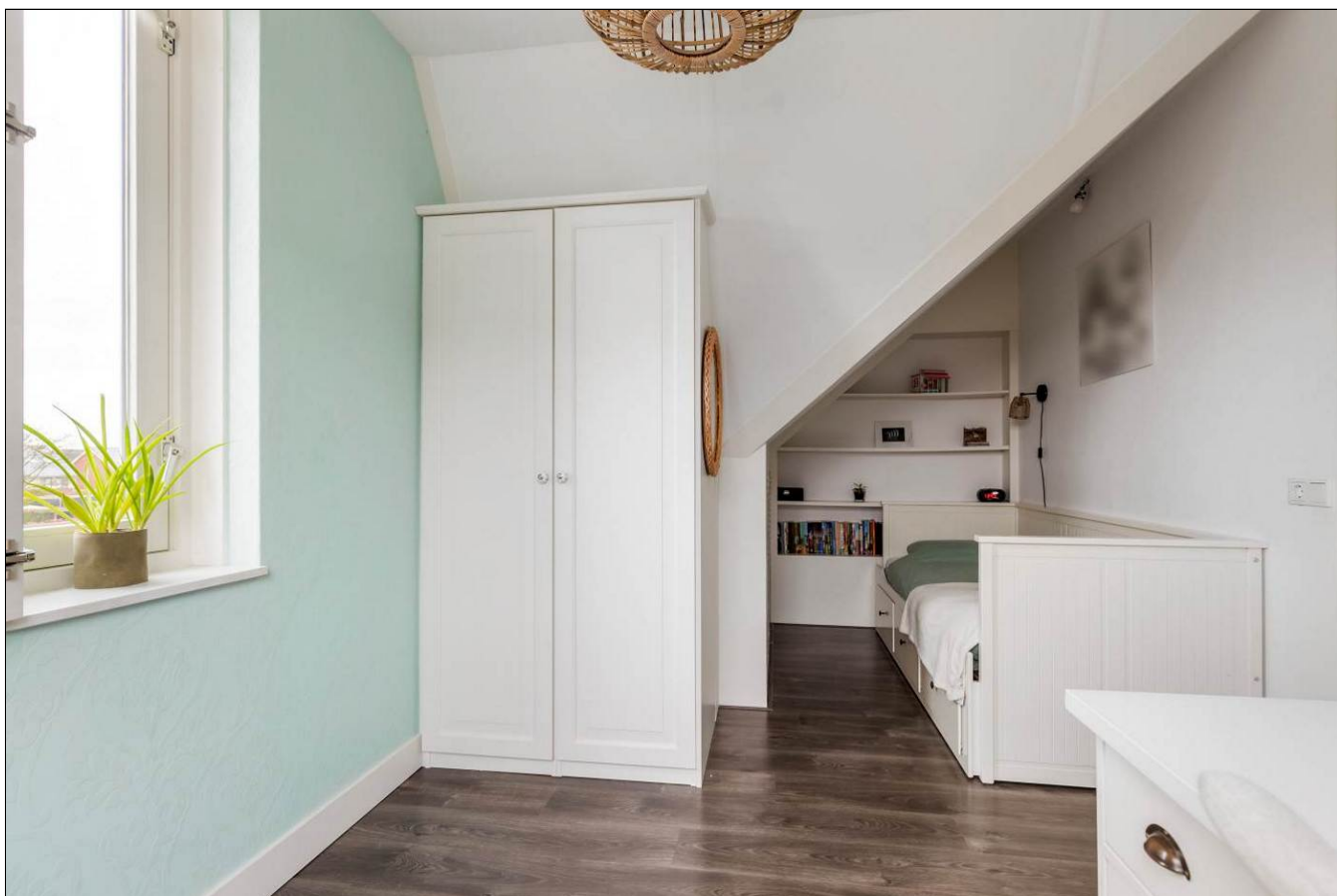


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.













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











Satellietopname



Honingzwam 23

Op een toplocatie in de gewilde woonwijk Zuidbroek gelegen, op loopafstand van het park Zuidbroek en een natuurgebied, ruime en luxe en hoogwaardig afgewerkte 2 onder 1 kapwoning met oprit, garage, energielabel A++, maar liefst 6 slaapkamers en een ruime zonnige tuin gesitueerd op het zuidwesten met veranda en pad achterom.

Gebruiksoppervlakte wonen: 180m². Perceeloppervlakte: 270m².

Indeling

Begane grond: overdekte entree, hal met trapopgang, modern zwevend toilet met fonteintje, ruime L-vormige woonkamer met fraai hoekraam met veel lichtinval, elektrische screens, inbouwspots en een sfeervolle houtkachel met schouw.

Middels dubbele openslaande glas in lood deuren toegang tot de woonkeuken met een modern keukenblok in hoekopstelling voorzien van diverse inbouwapparatuur, ruim eetgedeelte en dubbele openslaande tuindeuren. Vanuit de keuken is er toegang tot de ruime garage (met voorbereiding voor aansluitingen voor wasmachine), deze is volledig geïsoleerd en voorzien van een wastafelmeubel en een deur naar tuin.

De begane grond is voorzien van een mooie plavuizen vloer met houtmotief en vloerverwarming.

1^e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers (ca. 16m², 13m², 10m²) met laminaatvloeren en elektrische screens voor de ramen aan de achter- en zijgevel, moderne badkamer voorzien van ligbad, douche, zwevend toilet en wastafelmeubel. Alle kamers zijn voorzien van gestucte wanden en plafonds.

2^e verdieping: ruime overloop met wasruimte en vlizotrap naar de grote bergzolder, 3 ruime speels ingedeelde slaapkamers met vaste kasten en laminaatvloeren.

De tuin ligt heerlijk vrij aan de achterzijde en is aangelegd met een ruim terras voorzien van een elektrisch zonnescherm over de gehele breedte van de achtergevel, grasveld en veranda. Aan de voorzijde is uitzicht op een groenstrook.

Bouwjaar: 2012. Energielabel A++. Volledig geïsoleerd, op de woning liggen 18 zonnepanelen, verwarming middels stadsverwarming en er is mechanische ventilatie.

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. Ook achter de woning is een speeltuintje. Openbaar vervoer en de op-/afrit A50 zijn dichtbij gelegen.

Een luxe instapklare woning met veel woonruimte op een mooie locatie in Zuidbroek!

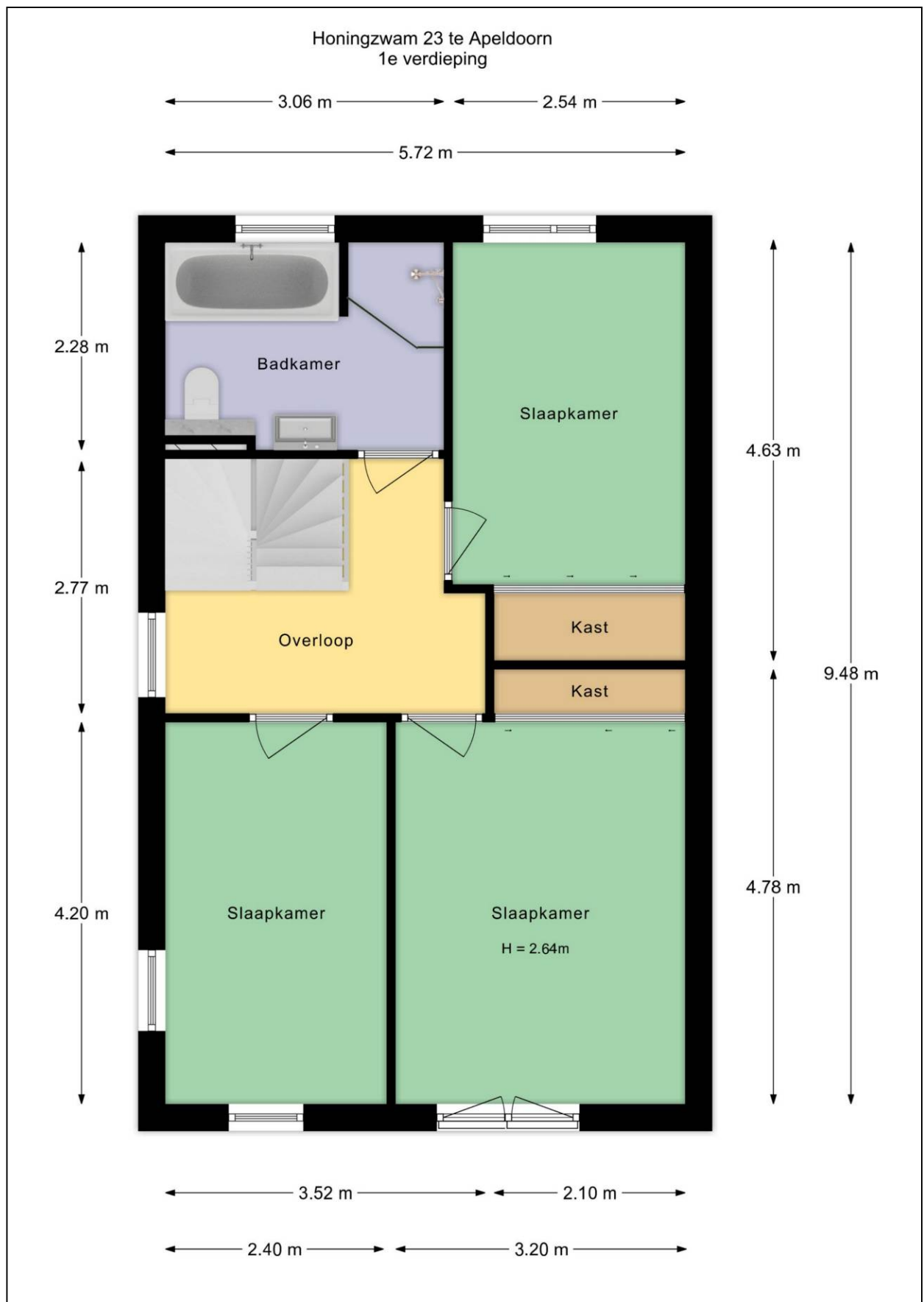
Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €795.000,- kosten koper.

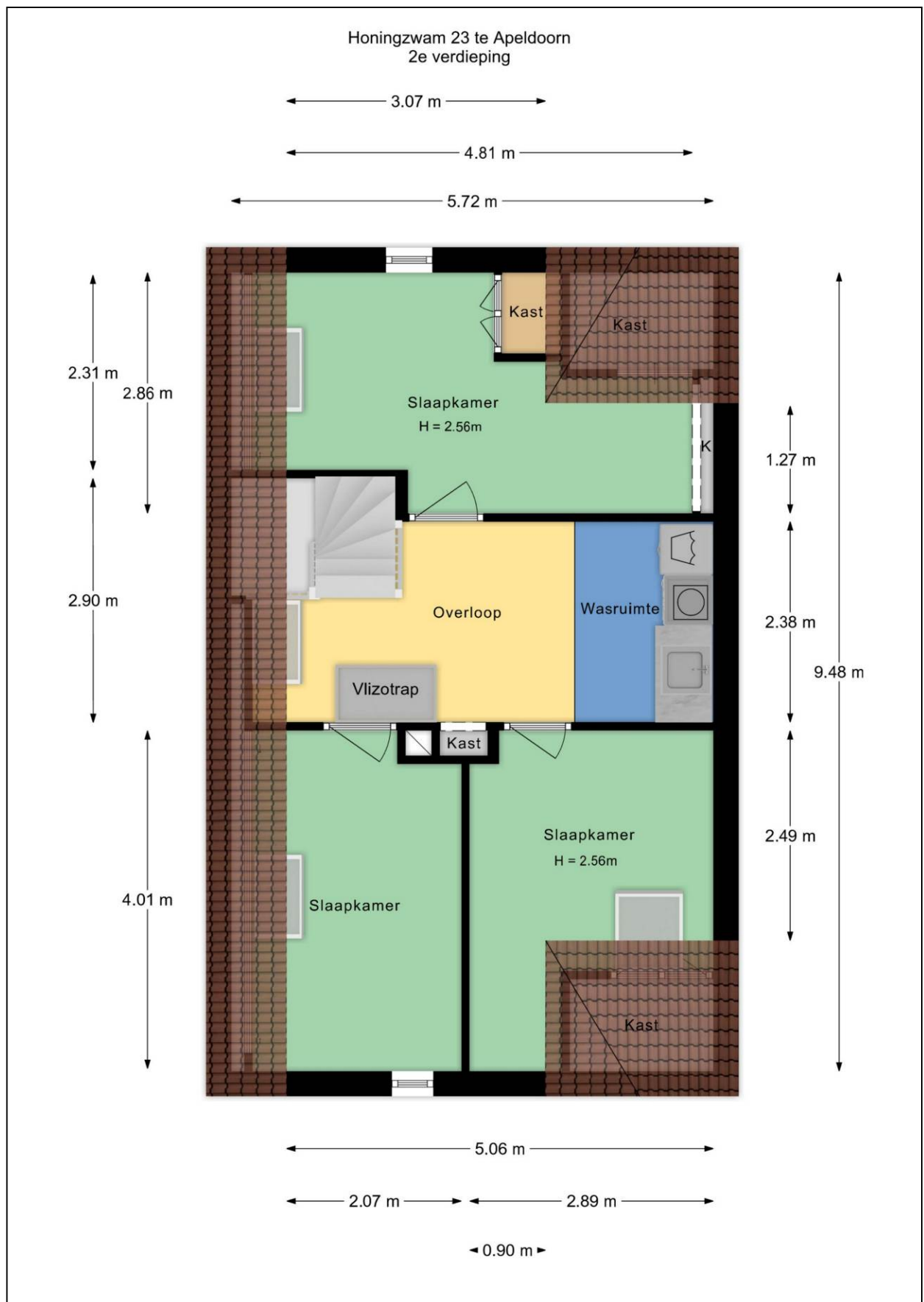
Plattegrond begane grond



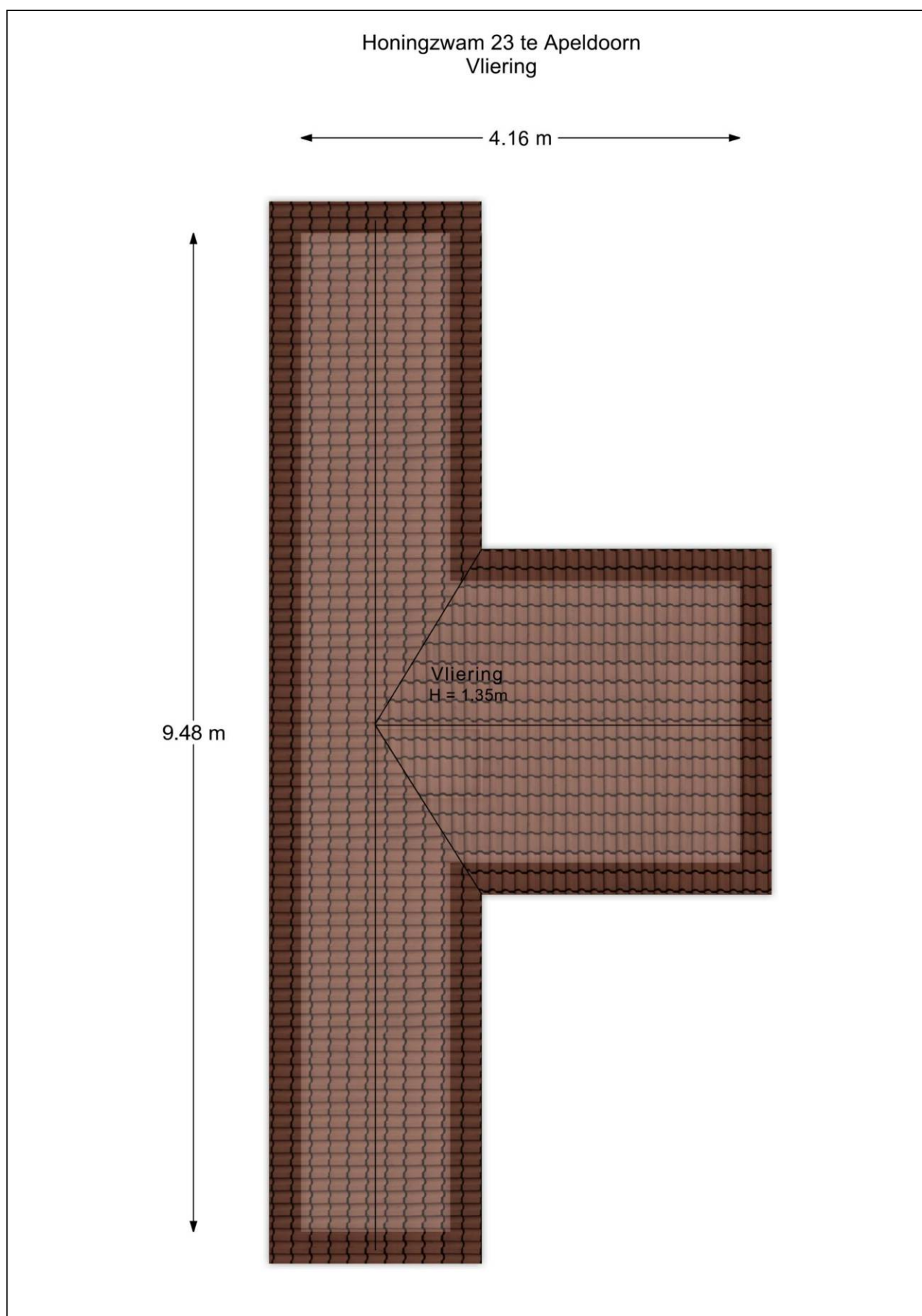
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond vliering



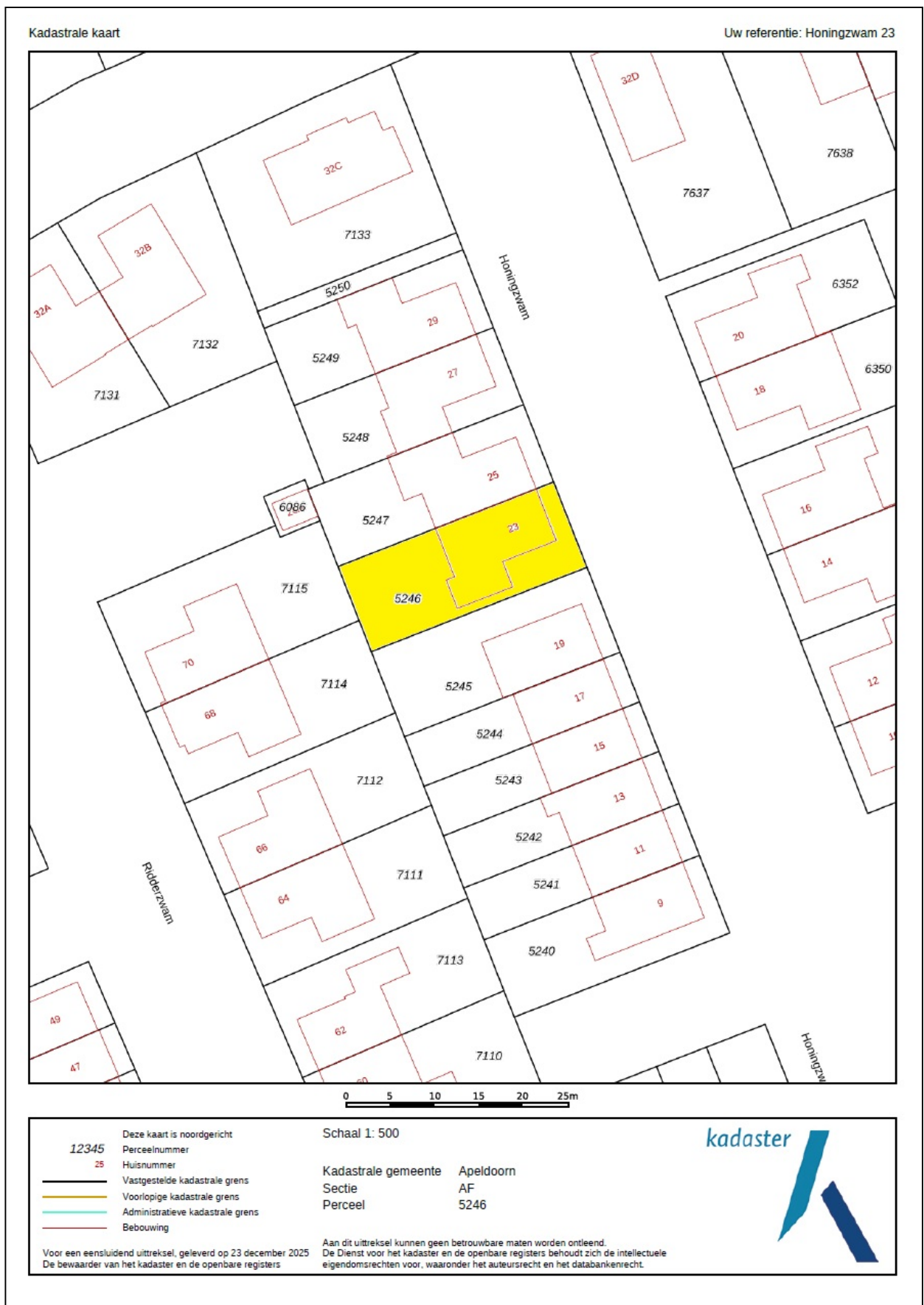
Plattegrond tuin



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
915147798

Datum registratie
16-01-2026

Geldig tot
06-01-2036

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	
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	6495 Wp	

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



37,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

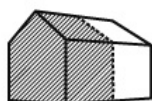
Honingzwam 23
7324CC Apeldoorn
BAG-ID: 0200010003901902

Detailaanduiding

Bouwjaar 2012
Compactheid 1,98
Vloeroppervlakte 185m²

Woningtype

Twee-onder-één kap



Opnamedetails

Naam

Y.J. Klein

Certificaathouder

Duvast BV

Inschrijfsnummer

SKGIOB012126

Certificerende instelling

SKGIKOB

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

5515707

KvK-nummer

63657325



Lijst van Zaken

Betreffende:	Honingzwam 23		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen keuken			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- berging	X		
- vaste kast slaapkamer voor-/achter en zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails			X
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- luiken zolder	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel met schouw	X		
Designradiator(en) badkamer	X		
Radiatorafwerking	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- vaatwasser	X		
- kookplaat 5-pits	X		
- koelkast	X		
- afzuigkap	X		
Keukenaccessoires:		X	
Sanitair			
Toiletaccessoires:		X	
Badkameraccessoires:		X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- stadsverwarming	X		
Screens	X		
Rolluiken			
Zonwering buiten met zon/wind automaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Trampoline	X		
Bloembakken (los)		X	
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Lamp veranda		X	
Bebouwing			
Veranda	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? **ja**
Zo ja, welke? **Erfdienstbaarheid (recht van overpad) zie kadastrale kaart**
- 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? **ja**
Zo ja, toelichting: **Ja en deze is klein beetje bijgesteld, we hebben de WOZ in lijn gebracht met de 3 buur woningen.**
- 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? ja
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? nee
Is er sprake van volledige isolatie? ja
De gevels en kozijnen van de berging zijn ook geïsoleerd.
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? nee

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? 2012
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? ja
Zo ja, waar en is dit verholpen? **Op het dak van de berging is lekkage geweest op de buitenhoek van de aansluiting met de woning. Deze is hersteld door de aannemer.**
- 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: ja
Overige daken: ja
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: ja
Overige daken: ja
Het dak van de berging is ook geïsoleerd.
- 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? 2024
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? HR++ en HR+ glas

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja**
De hele woning incl. berging is v.v. HR++ beglazing m.u.v. de Velux dakramen, deze zijn HR+.

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? **ja**
Zo ja, waar? **De plafonds zijn gestuct, omdat er kanaalplaatvloeren liggen zijn de op de naden scheurtjes ontstaan. Deze kunnen geen kwaad.**

d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **ja**
Zo ja, waar? **In de slaapkamer links voor is in 2015 een stuk stucwerk hersteld van de wand.**

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**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
De gehele begane grondvloer incl. vloer van de berging is geïsoleerd. In de berging is een geïsoleerd kruipruik opgenomen.

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?
Is de kruipruimte droog? **meestal**
Zo nee of meestal, toelichting: **In de winter staat er soms water in de kruipruimte door hoge grondwaterstand.**

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? **ja**
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **ja**
In de winter staat er soms water in de kruipruimte door hoge grondwaterstand. Is verder geen bouwkundig probleem.

7. Installaties

a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? **Stadsverwarming**

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
Onderhoud: stadsverwarming is onderhoudsvrij. Er is een storing geweest in de warmtewisselaar en daarom is in 2019 de warmtewisselaar kosteloos vernieuwt door het nutsbedrijf.

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **ja**
 Zo ja, welke? **Het voetventiel van de radiator op de slaapkamer op de 2e aan de voorzijde is defect. In de praktijk hebben we op de zolder geen radiatoren in gebruik.**
- 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? **Warm water**
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Begane grond woning, de berging niet.**
- 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: 18**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
2 st PV panelen geplaatst in 2012 van 190Wp per stuk
16 st PV panelen geplaatst in 2019 van 375Wp per stuk
De zonnepanelen zijn aangesloten op 1 omvormer en v.v. datakabel
Het totaal aanwezig vermogen is 6380Wp
Door de gunstige ligging en dakhelling is de opbrengst jaarlijks rond de 6.000kWh
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **nee**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **2022**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **wordt incidenteel gebruikt.**
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **nee**
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **ja**
 Zo ja, blijft deze achter? **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? **2012**

- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja, voor de verwarming**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
Het verwarmingssysteem is een EvoHome systeem. De vloerverwarming is in 3-zones regelbaar met een centraal besturingssysteem. De zones zijn keuken, woonkamer, hal.
Het systeem is volledig vrij programmeerbaar en voorzien van een eco knop
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2012**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
 Zo ja, welke? **De houder van de handdouche van het bad is beschadigd.**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **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? **2012**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2012, alleen de vaatwasser 2024**
 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? **2012**
- 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 (*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? **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? **€ 658,30**
Belastingjaar: **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 641.000**
Peildatum: **1-1-2024**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 427,65**
Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalheffing? **€ 599,16**
Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Elektra: **€ 0,-**
Water: **€ 16,-**
Stadsverwarming: **€ 179,61**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Elektriciteit hoog		kWh	: 1936
	teruglevering	kWh	: 3640
Elektriciteit laag		kWh	: 2363
	teruglevering	kWh	: 1606
Elektriciteit totaal		kWh	: 4299
	Teruglevering	kWh	: 5246
(circa 1500kWh is gebruikt voor elektrische auto)			
Water		m3	: 89
Stadsverwarming		GJ	: 32,3

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **6** 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? **nee**

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

Buitenkraan lekt bij gebruik, is binnen afsluitbaar.

Bediening kleine knop toilet op bg-vloer is defect.

Er is hemelwaterinfiltratie aanwezig, deze hebben we onder de zij- en achterpaden gerealiseerd zodat dit geen hinder geeft bij tuininrichting. De zandvanger zit nabij de achterdeur van de berging.