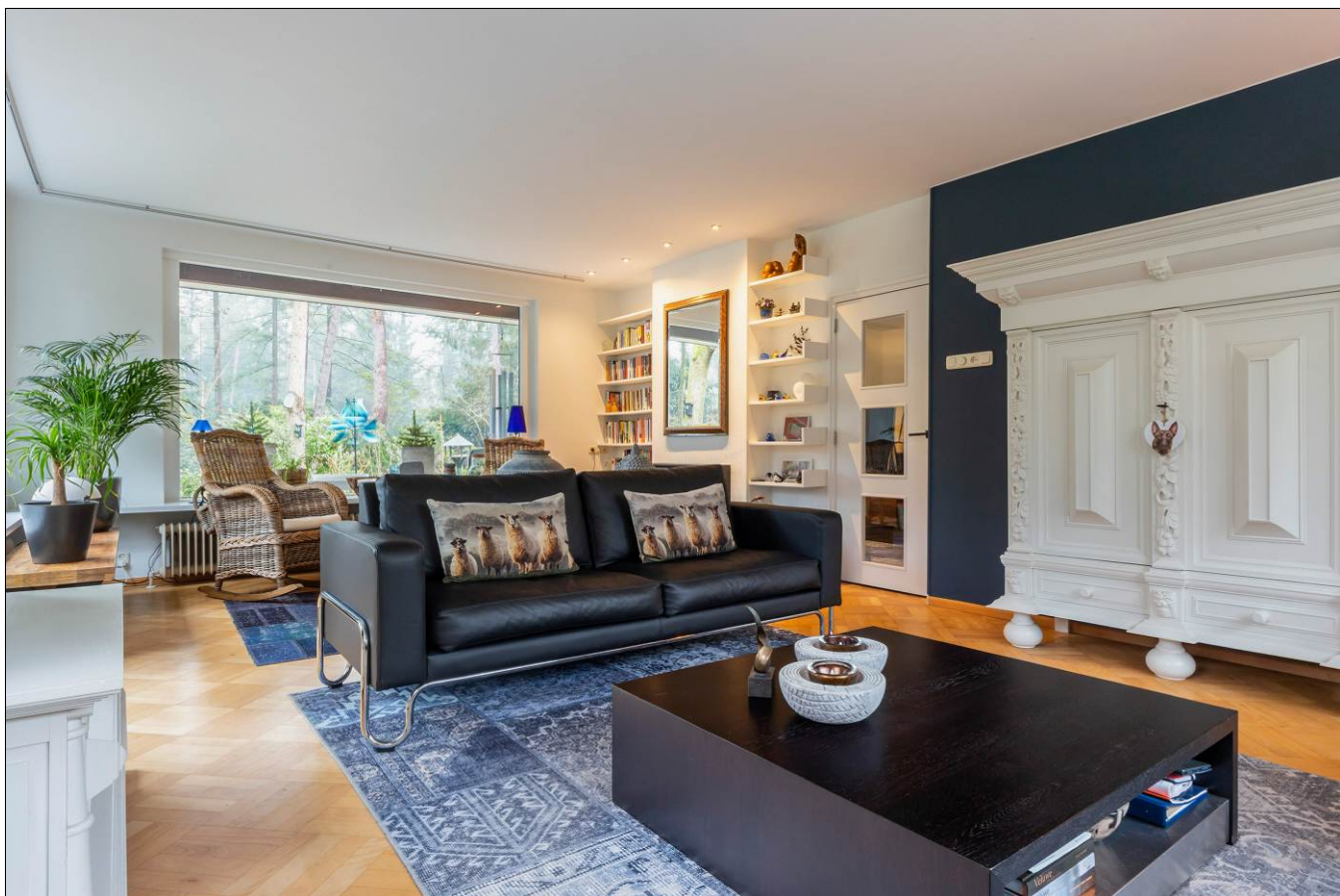




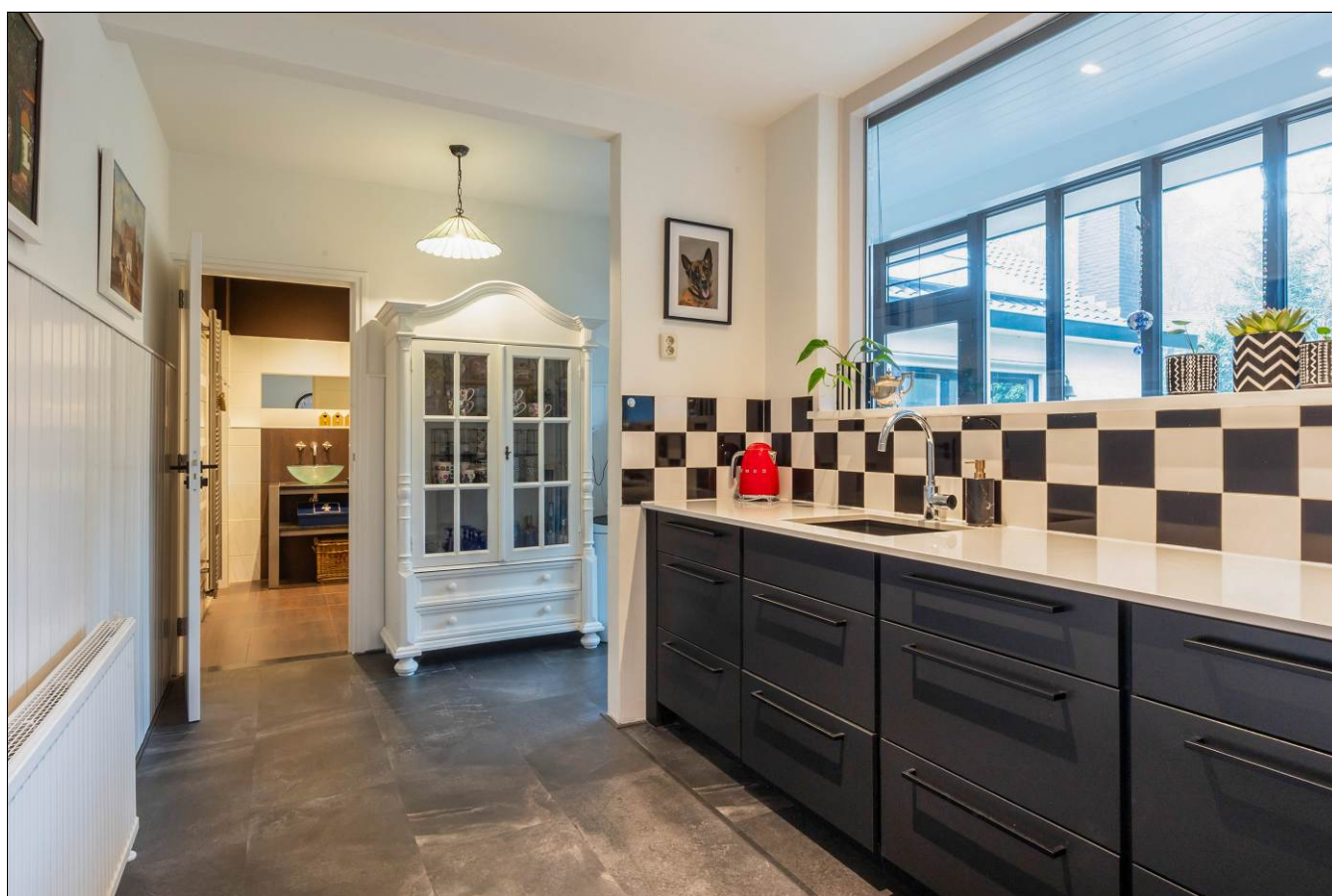
Epe, Sparrenlaan 26





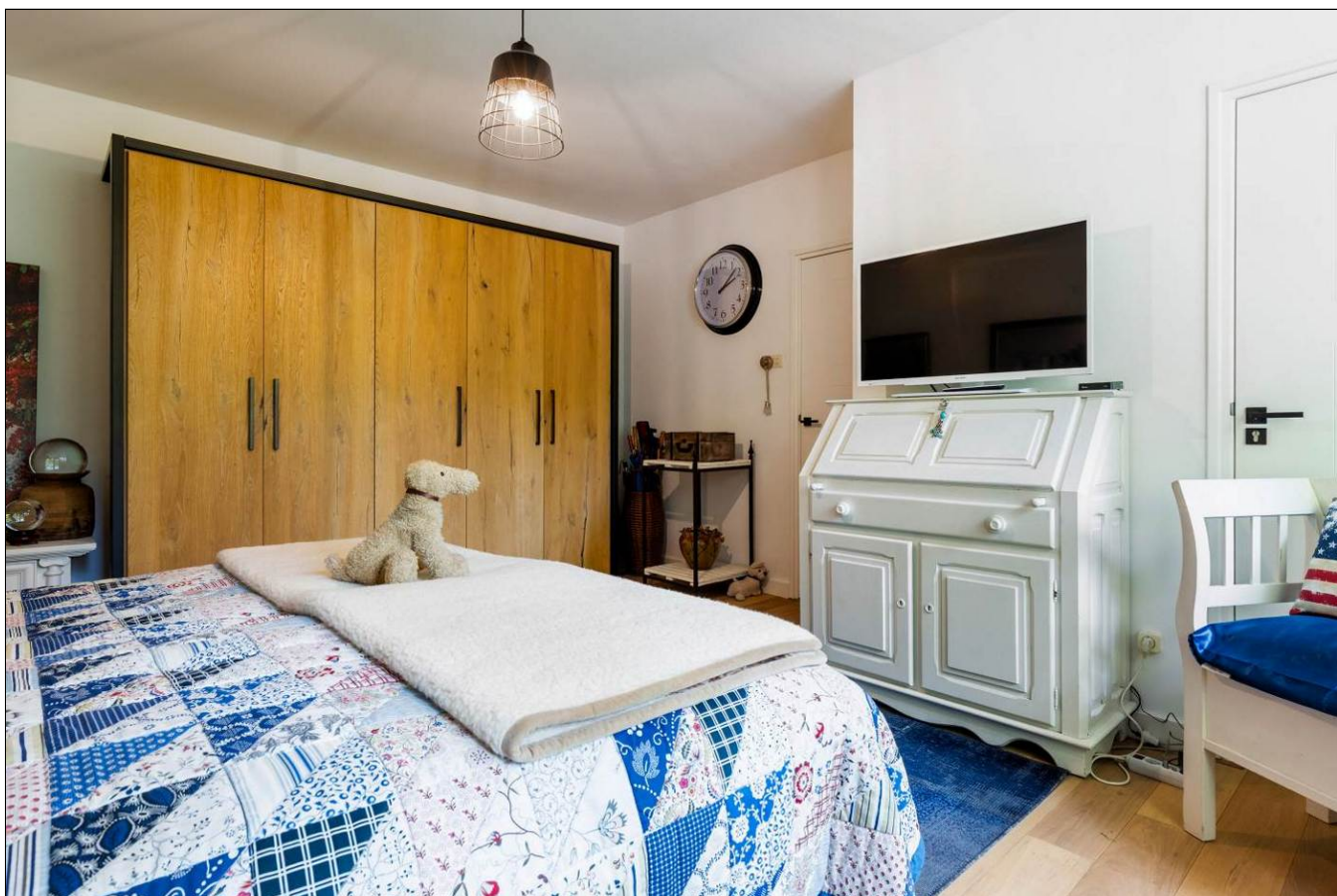




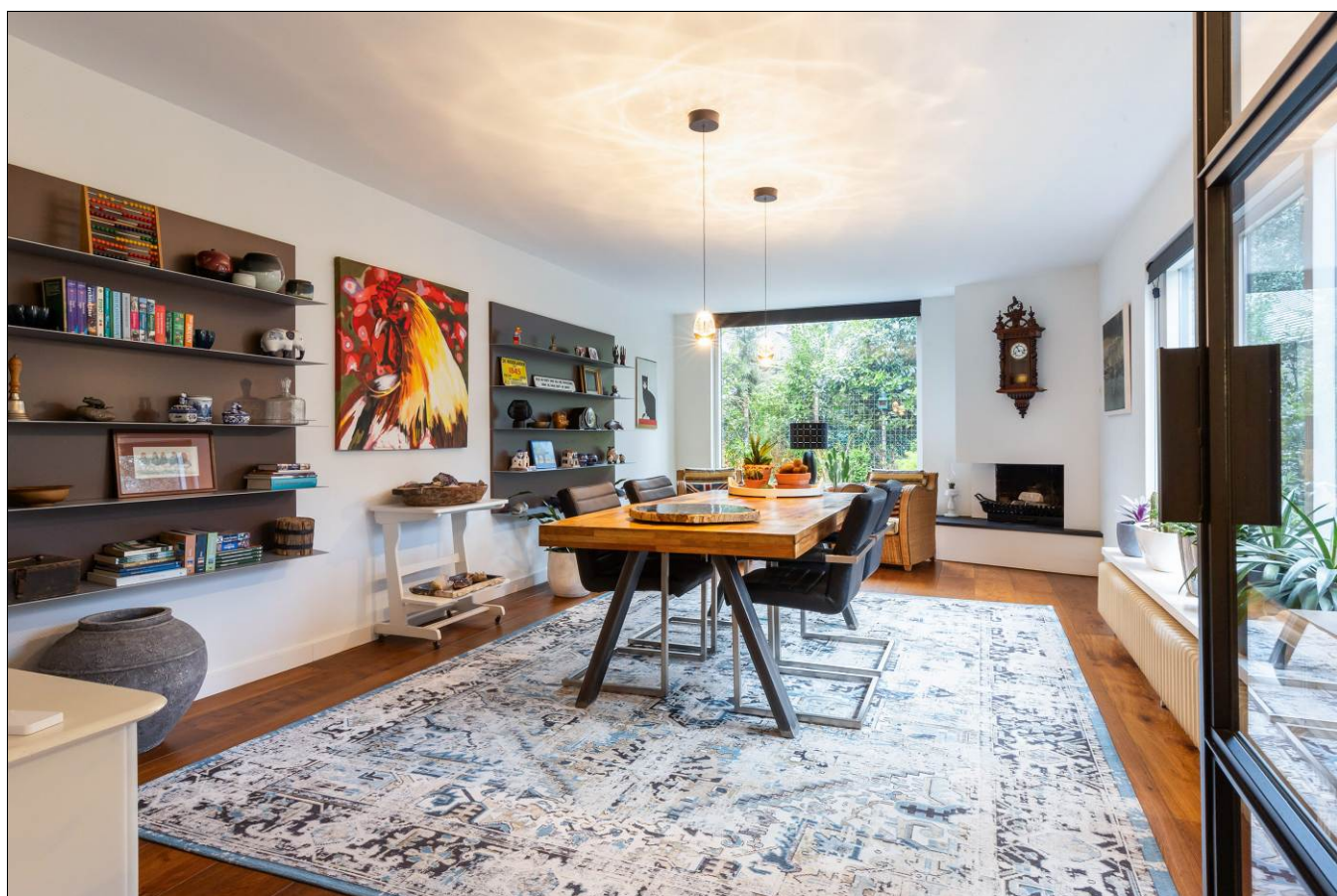


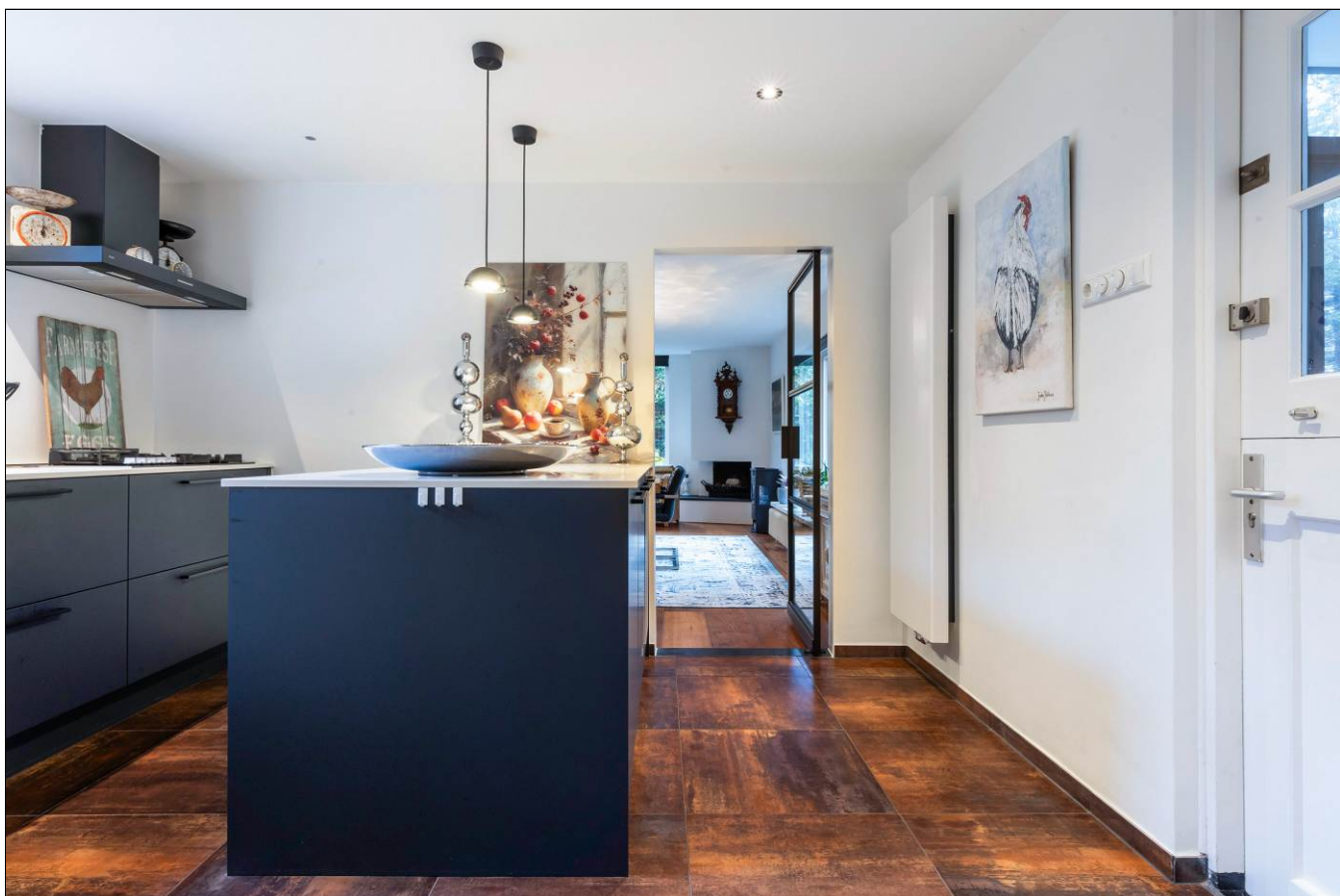


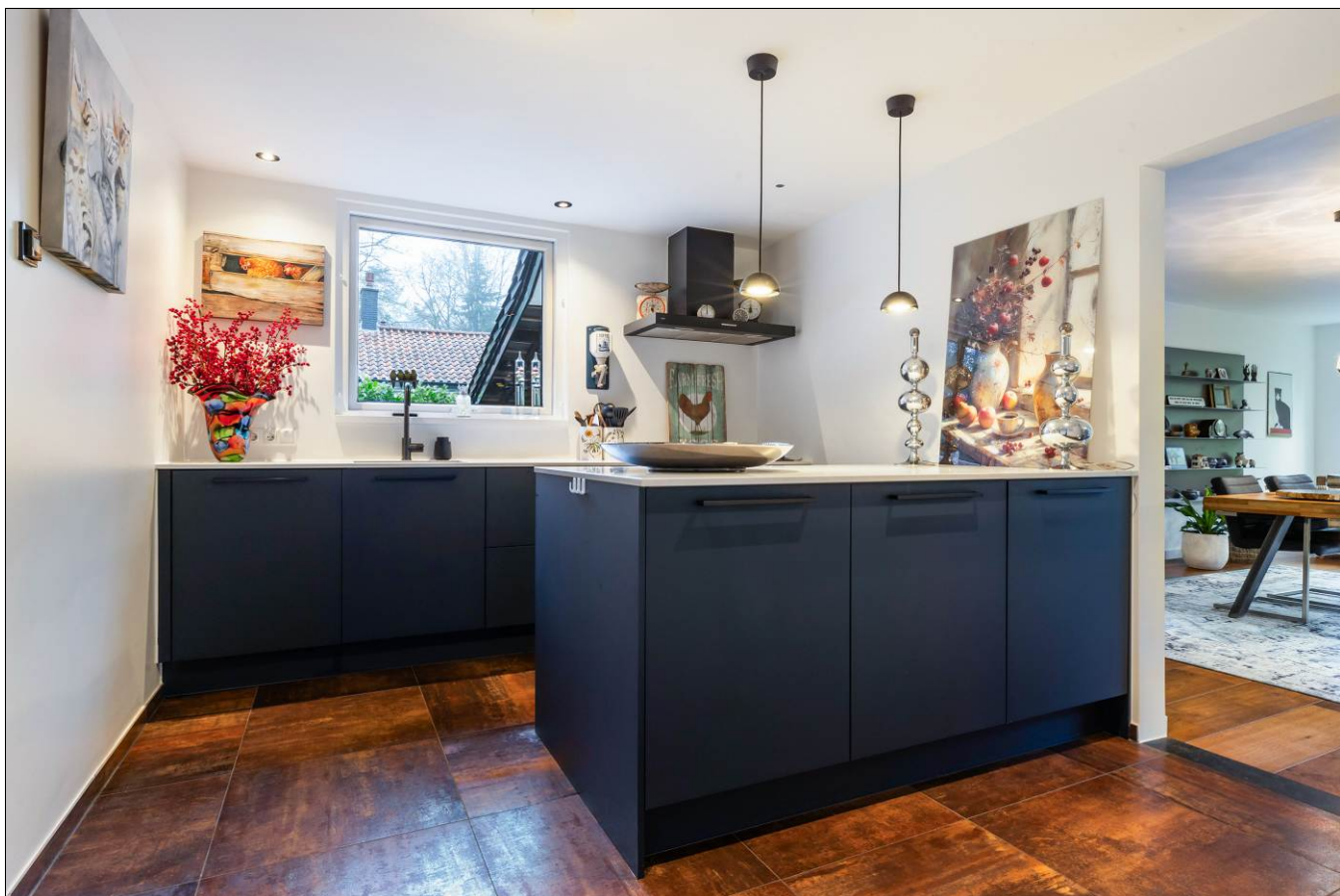






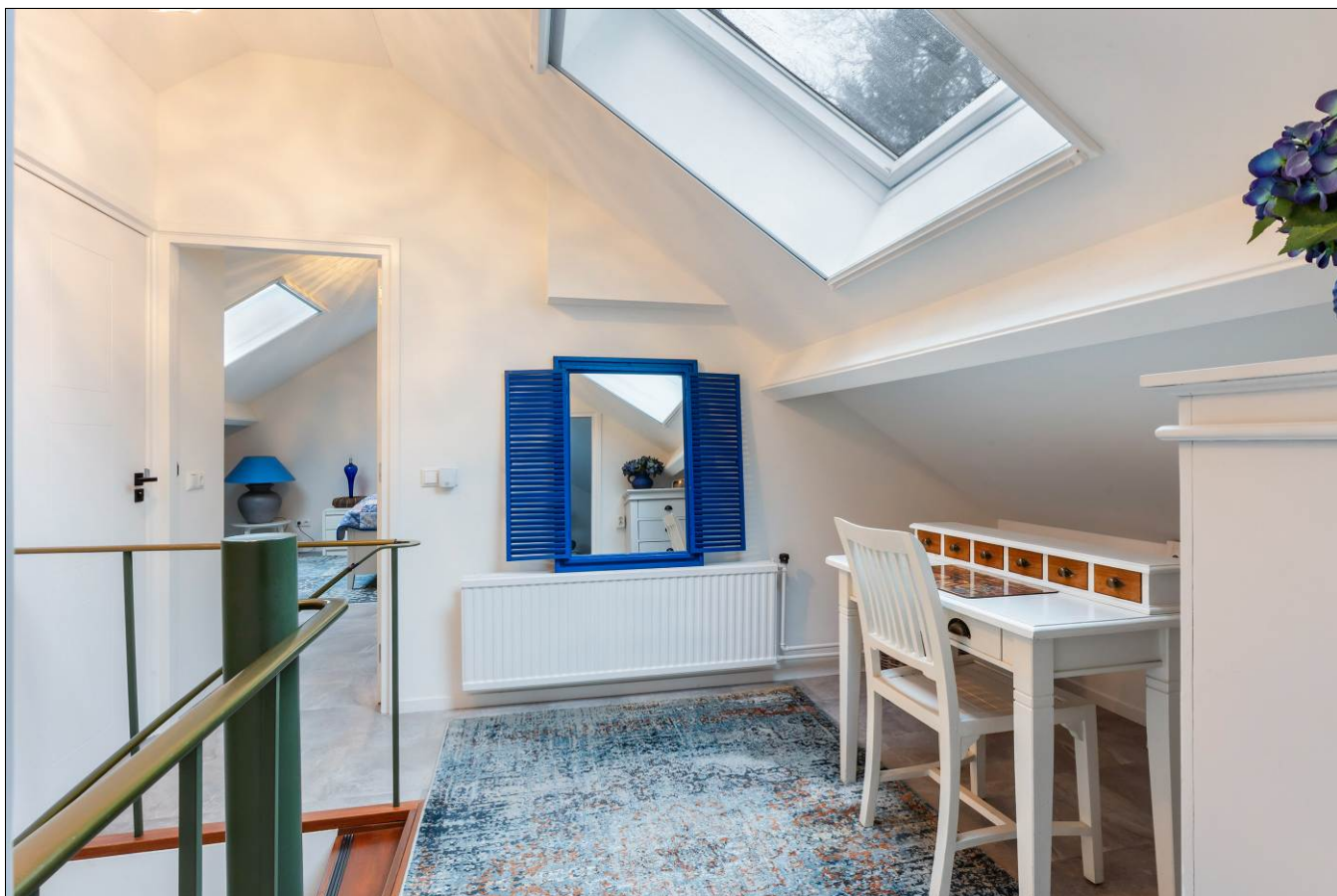






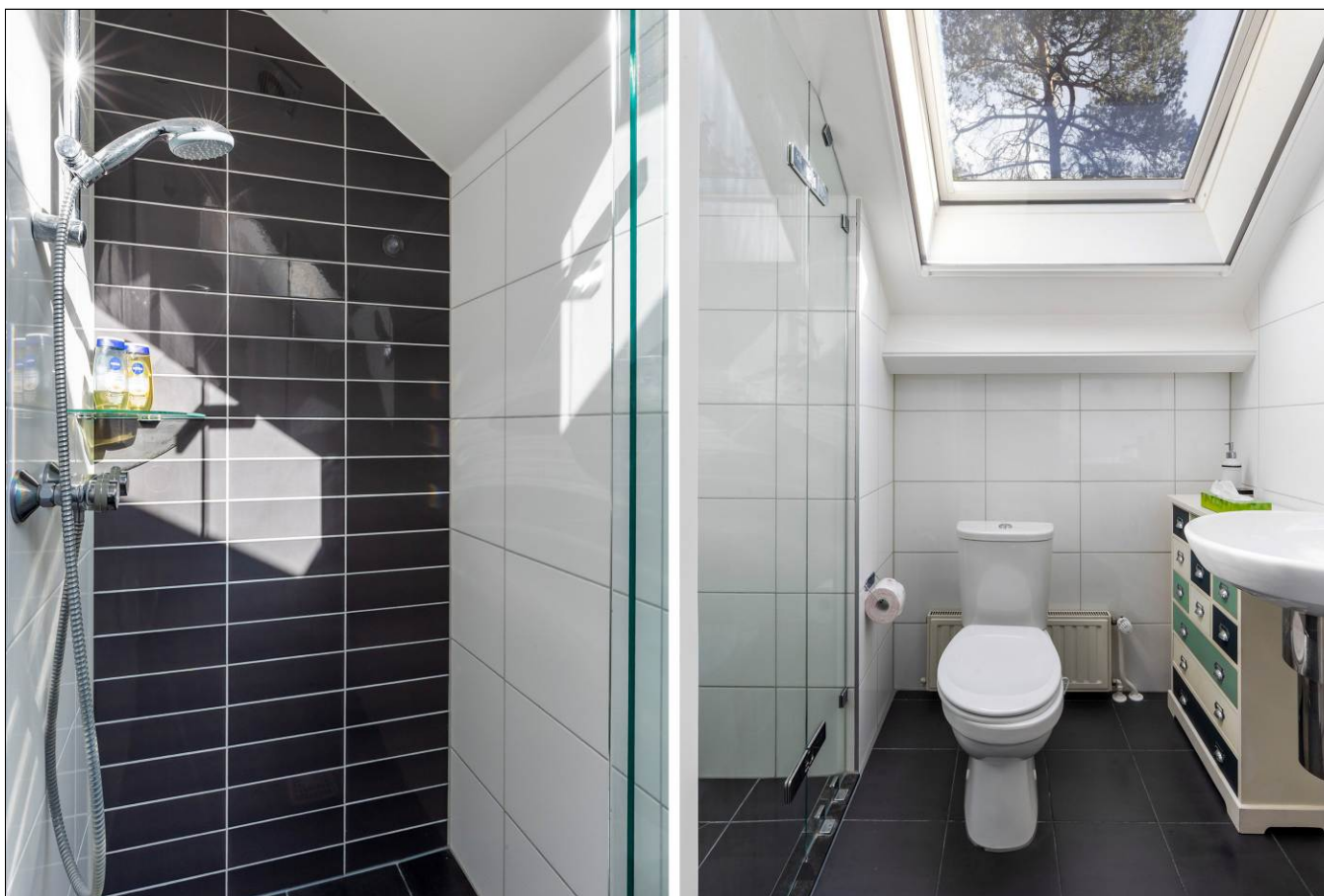


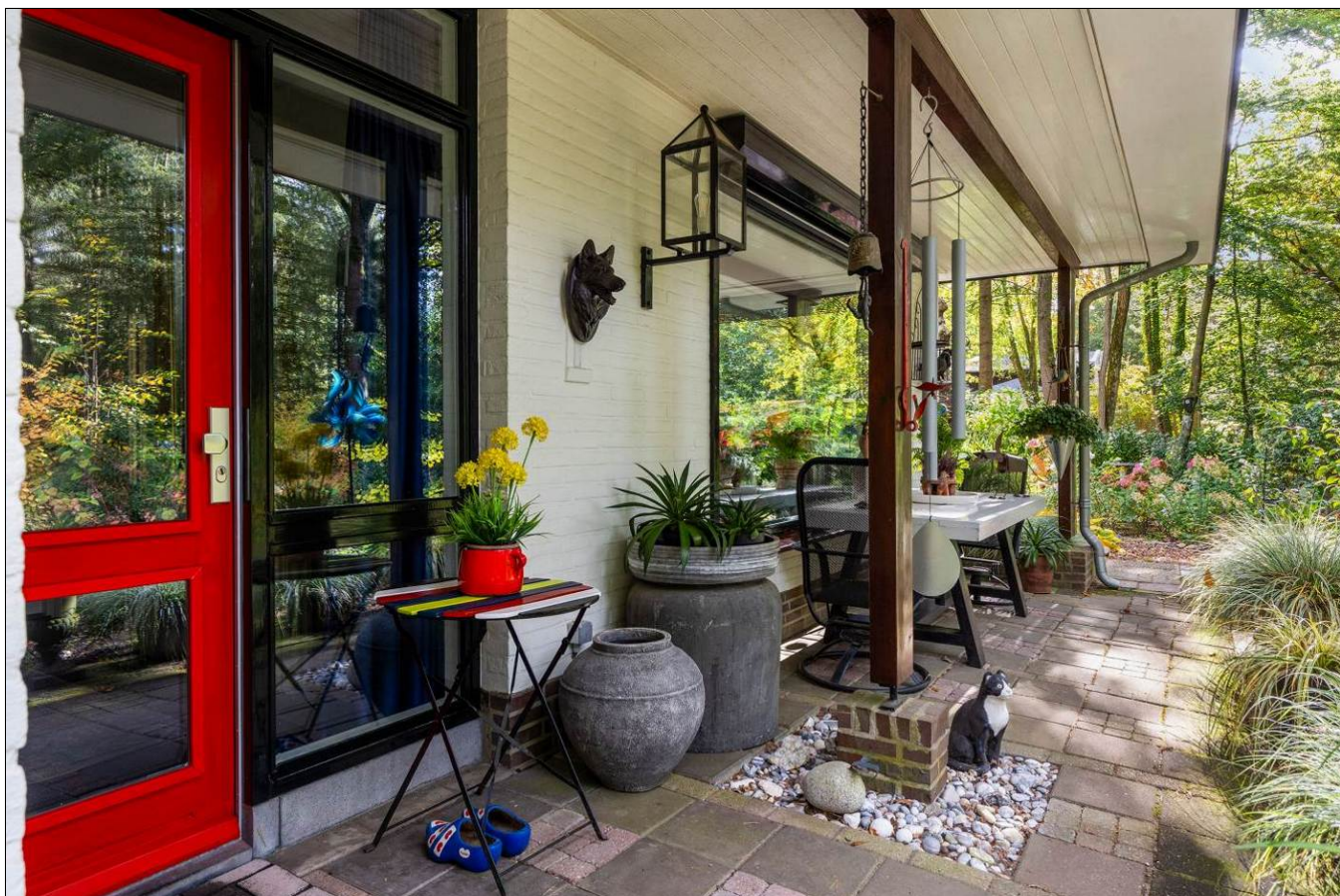


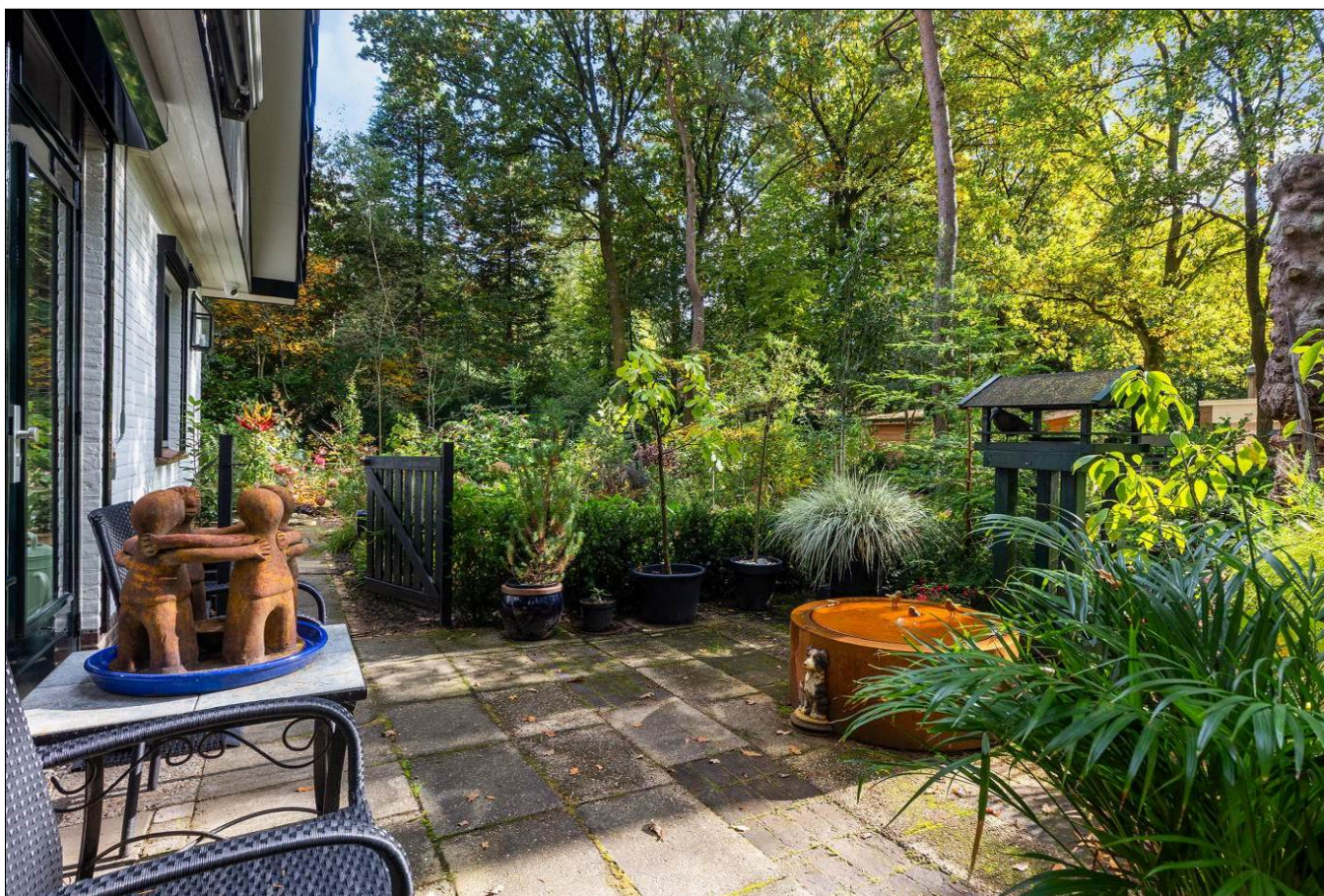
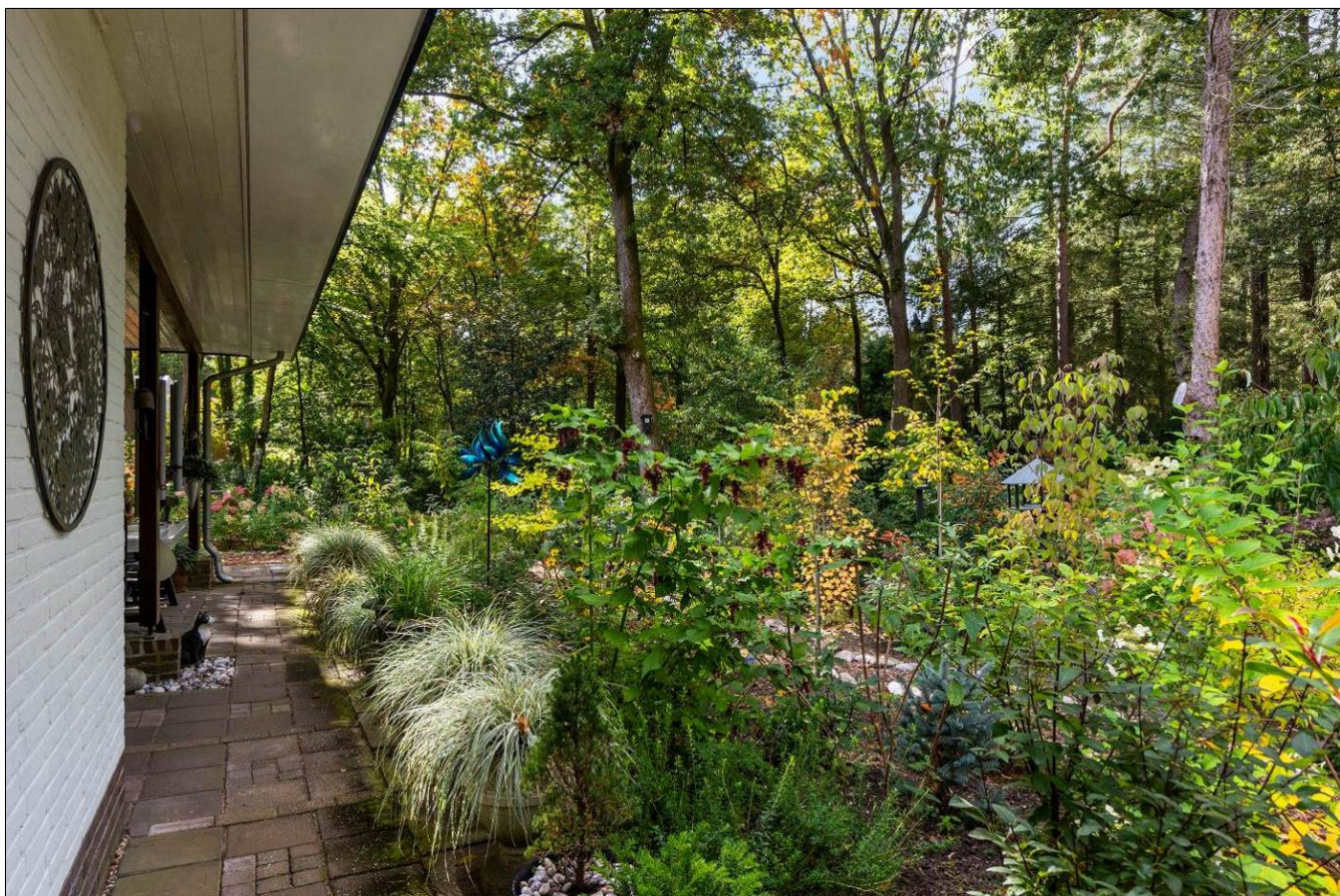






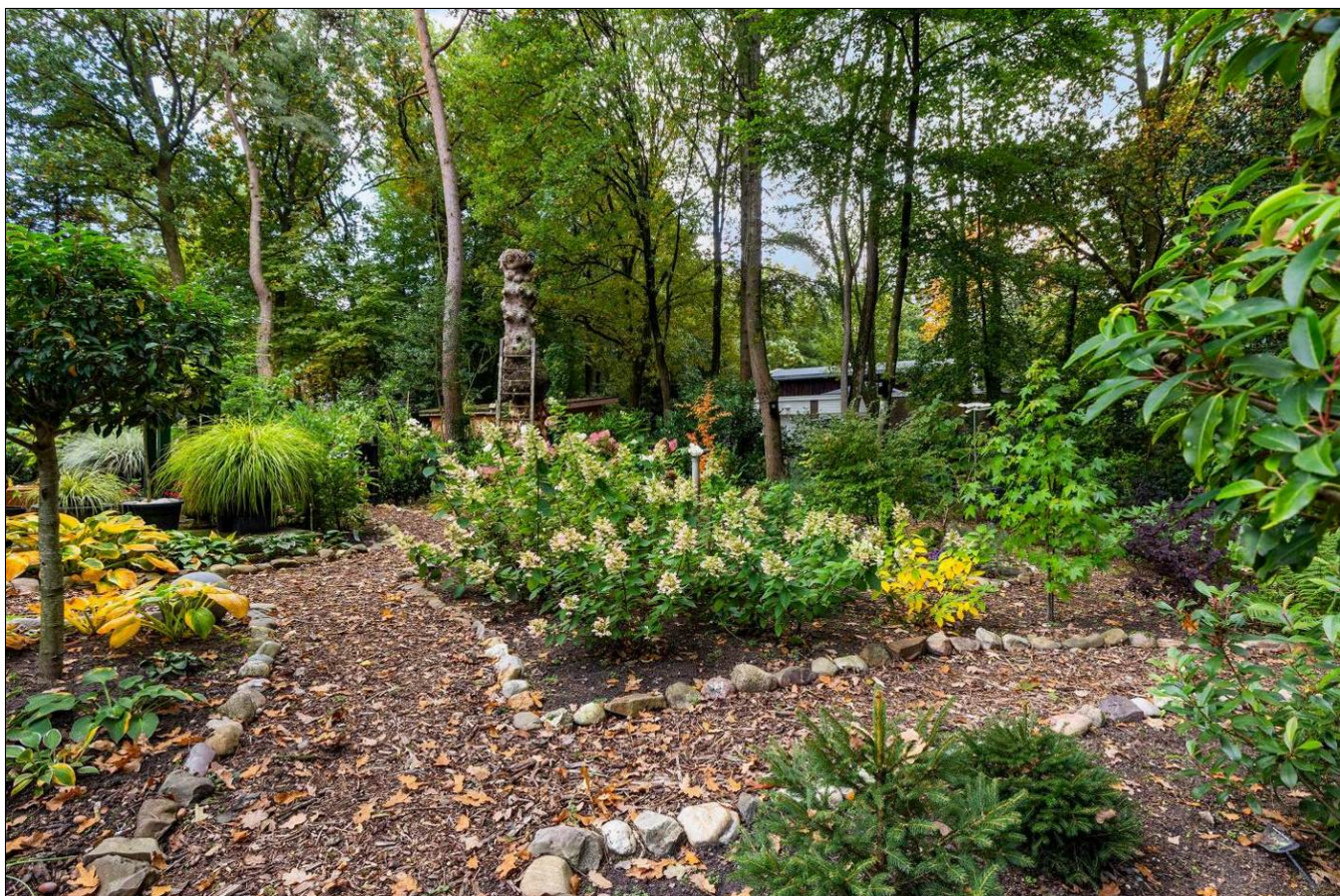




















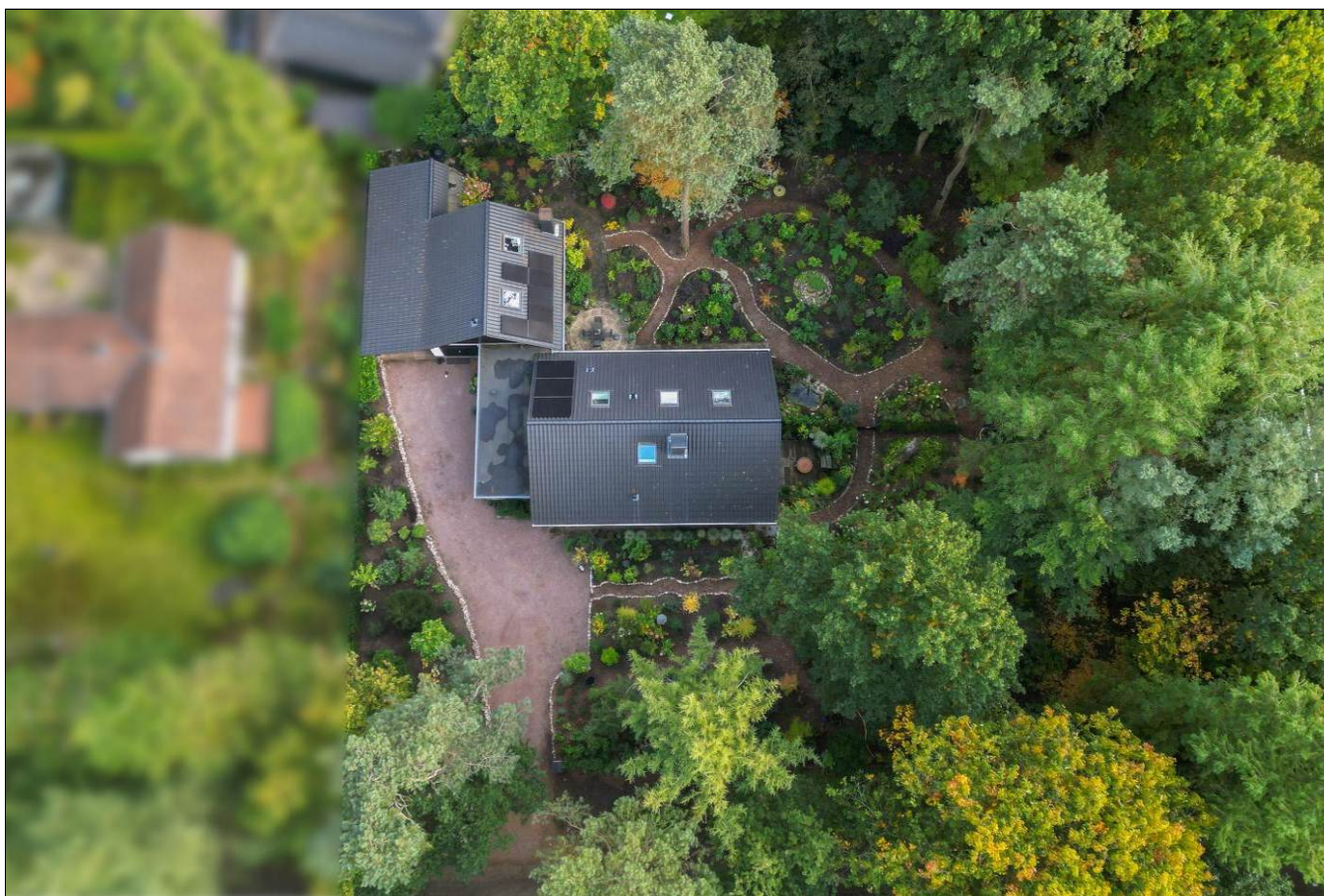














Sparrenlaan 26
Epe

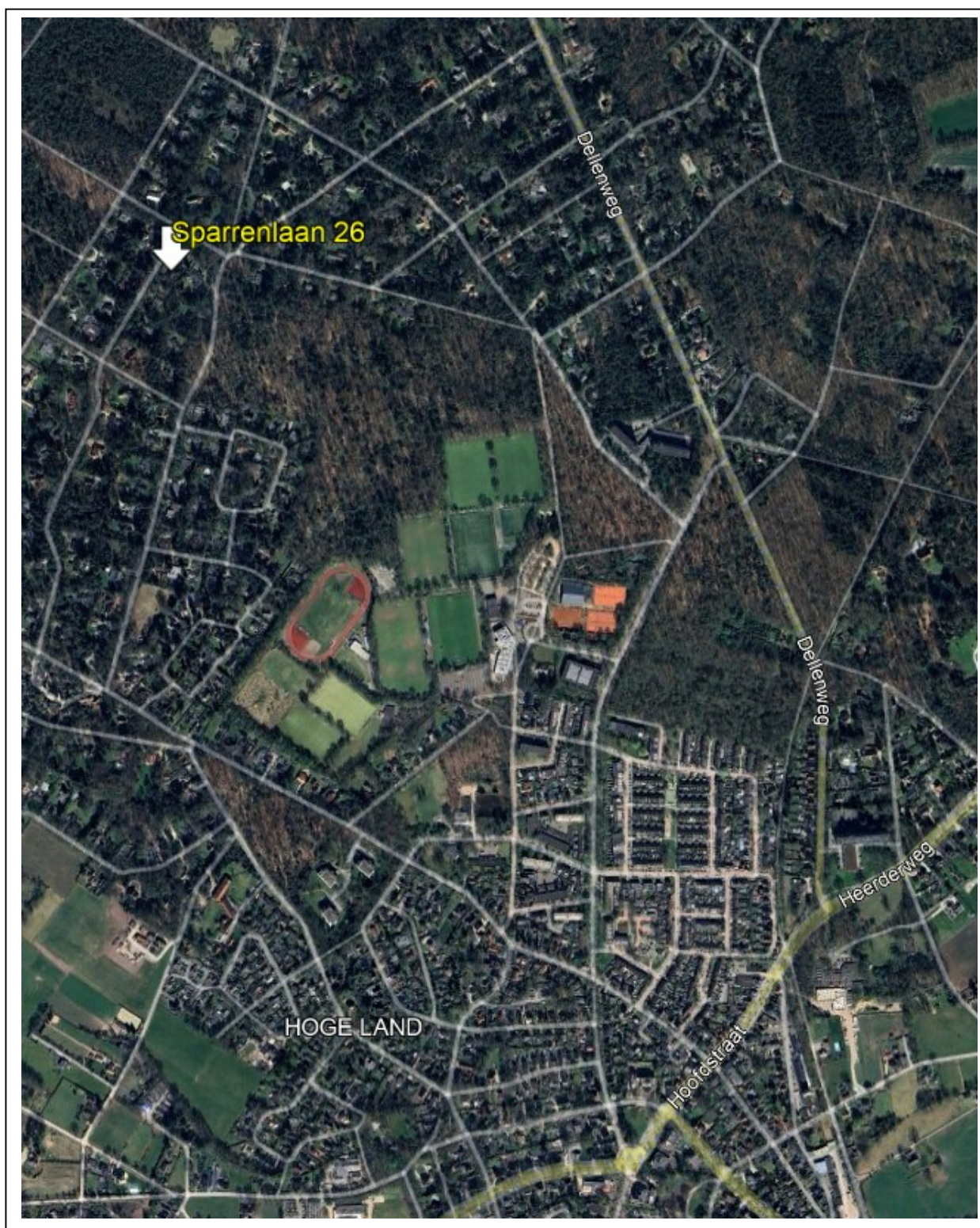
TE KOOP
055-5222277
www.goos.nl

woning- en bedrijfsmakelaars



GOOS

Satellietopname



Sparrenlaan 26, Epe

In één van de mooiste lanen van Epe staat dit ruime levensloop bestendig familiehuus. Een energiezuinige semi-bungalow met garage, grote carport en berging.

Gebruiksoppervlakte wonen 221 m². Perceel 1750m². Energielabel A.

Indeling

Begane grond:

Overdekte entree naar ruime hal met trapopgang. Woonkamer met parketvloer, open haard, veel lichtinval en panoramisch uitzicht over de prachtige tuin. Toilet met fonteintje en plavuizen. Slaapkamer met parketvloer, grote kast en inbouwkast. Bijkeuken met keukenblok, composiet blad en koelkast. Badkamer met bad en wastafel met glazen kommen. Vloer met plavuizen en vloerverwarming.

1e verdieping:

Overloop naar twee zeer ruime slaapkamers en badkamer met wastafel en douche. Aparte ruimte voor CV. Allen voorzien van nieuwe Velux dakramen met horren en verduistering. Veel bergruimte achter de knieschotten.

Via corridor/ serre naar keuken welke is voorzien van de benodigde inbouwapparatuur en composieten bladen. Veel kastruimte. Vloer met prachtige plavuizen en vloerverwarming. Eetkamer/ zitkamer/ kantoorruimte met parketvloer.

Fraaie nieuwe taatsdeur. Ook hier een prachtig uitzicht over de tuin. Slaapkamer/ werkkamer voorzien van nieuwe schuifdeur. Wasruimte met toilet en wastafel met schuifdeur. Voorziening aanwezig voor aansluiting douche.

Verwarmde garage met openslaande deuren en PVC vloer. Boven de garage grote zolder met CV opstelling en omvormer. Berging achter de carport ideaal voor tuingereedschap.

De woning is in 2023 gemoderniseerd en gerenoveerd. Volledige asbest sanering. Huis en garage voorzien van Isobouw isolatieplaten. Nieuwe dakpannen op alle daken. Nieuwe dakgoten, overstekken en afvoeren. 13 zonnepanelen. Autolader 2025. Garagedeuren 2023. 5 rolluiken op stroom en 2 screens op zonne-energie. 1e verdieping LayRed PVC vloeren lichte marmer look. Huis en garage LayRed PVC vloeren zwart marmer look. 6 nieuwe Velux dakramen. HR++ glas gehele woning, uitgezonderd wc raampje. Schilderwerk binnen en buiten 2023-2025.

Prachtig aangelegde tuin met bloeiende bomen, struiken, bloemen en bolgewassen. Grondpomp aanwezig.

Ligging woning in het groen en op 5 min van het bos. Legio fietspaden en grote heide op loopafstand. Het super gezellige centrum van Epe op fietsafstand. Uitvalswegen uitstekend bereikbaar A50/A28

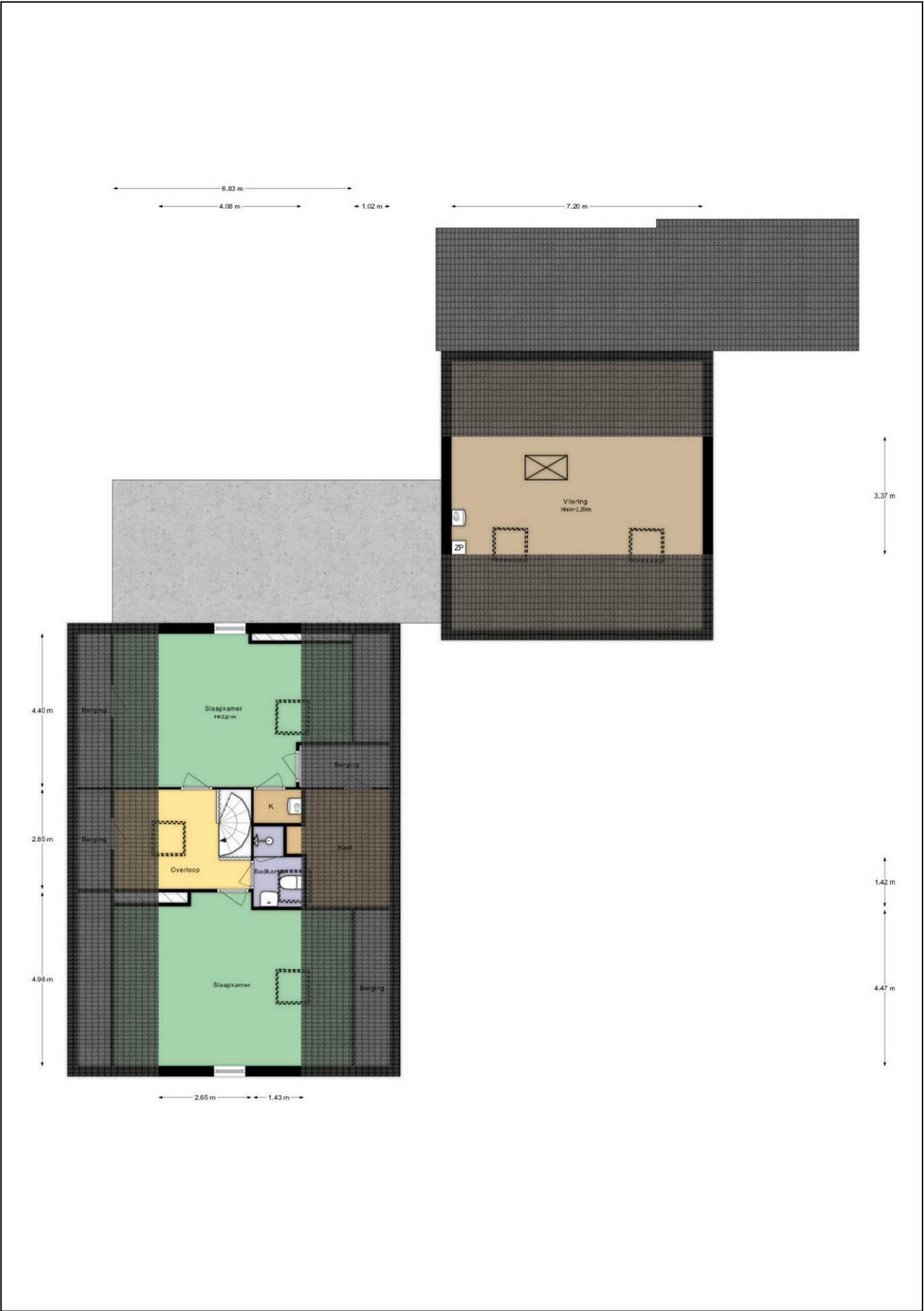
Aanvaarding: medio 2026

Vraagprijs: €1.249.500,- kosten koper

Plattegrond begane grond



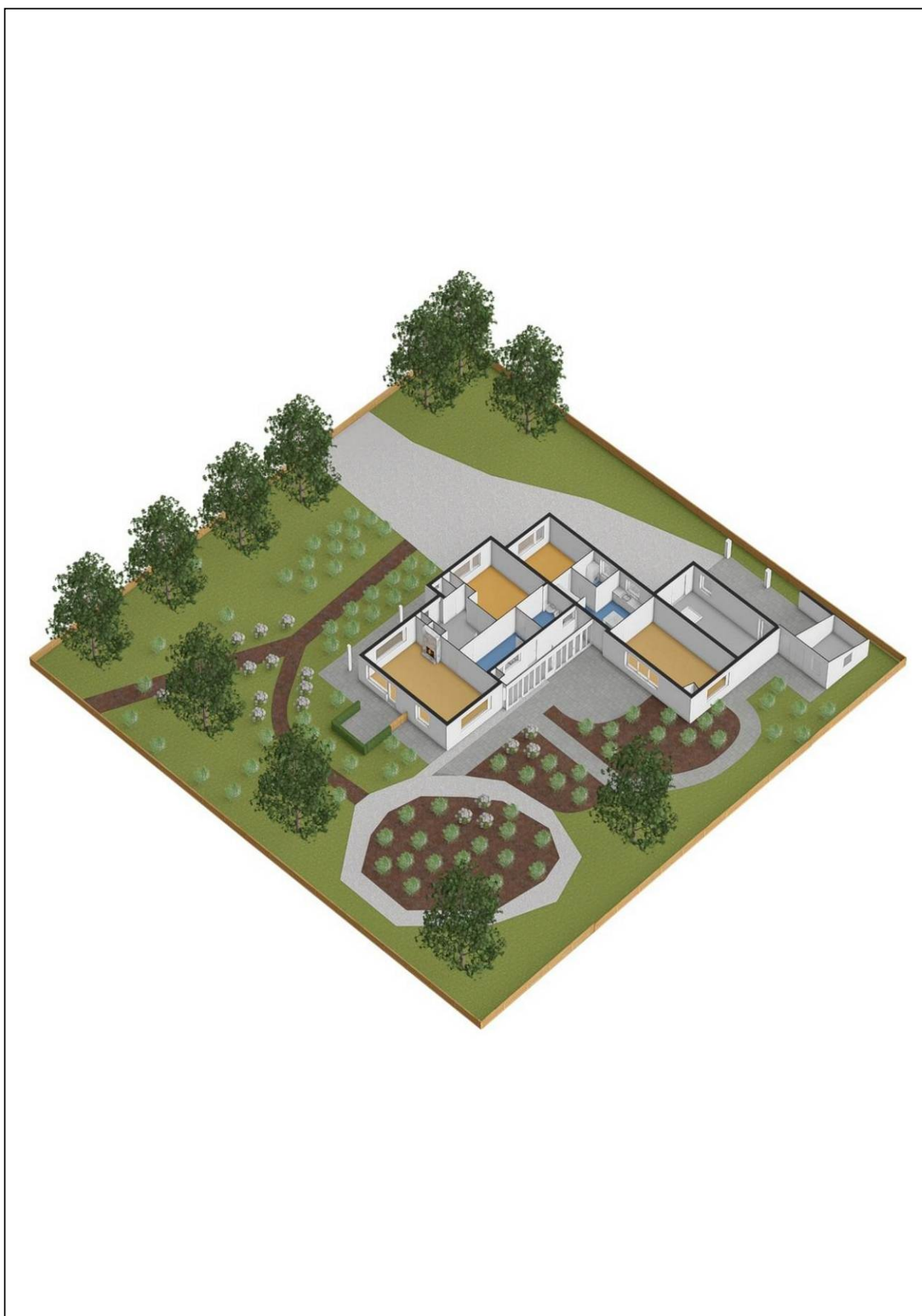
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tuin



Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
738362827

Datum registratie
17-10-2025

Geldig tot
15-10-2035

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 ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	5200 Wp	

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



16,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Sparrenlaan 26
8162CX Epe

BAG-ID: 0232010000005632

Detailaanduiding

Bouwjaar 1970
Compactheid 2,57
Vloeroppervlakte 233m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Vakbekwaamheidsnummer

55152498

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

KvK-nummer

93464592

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Lijst van Zaken

Betreffende:	Sparrenlaan 26, Epe		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
- 2x Tiffany lampen		X	
- 1x Bollamp toilet hal		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Grote kast slaapkamer	X		
- Overige losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
pvc vloeren	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
- kleden zolder garage			X
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven	X		
- vaatwasser	X		
- koel-/vrieskast	X		
- afzuigkap	X		
<i>Sanitair</i>			
Toiletaccessoires:	X		
Badkameraccessoires:	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Screens 3x	X		
Rolluiken 5x	X		
Zonwering buiten	X		
Camera's 3x	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen 13 stuks	X		
Oplaadpunt elektrische auto	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting in potten		X	
Grondwaterpomp			X
Waterornament Cortenstaal			X
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Bewegingsmelder	X		
Beveiligingscamera's 3x	X		
Bebouwing			
Werkbank in schuurtje	X		
Overig			
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? **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**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja/nee**
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd?
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **niet bekend**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **2011**
Overige daken: **2023, nieuwe pannen en dikke isolatie**
- 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**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **Puntroken, ivm. asbest verwijdering, nieuwe isolatie en dakpannen.**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **niet bekend**
Overige daken: **niet bekend**
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **2011 en 2023**
158m² dakplaten SlimFix 6.0 3/3 en 83m² dakplaten SlimFix 3.5.
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
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, alle dakgoten en afvoeren vernieuwd in 2023**

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? **2024 en 2025**
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja, gedeeltelijk zelf**
 Zo ja, door wie? **Schildersbedrijf G. Emsten uit Garderen**
- 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, op 1 raampje na**
 Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **toiletraampje**
- 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? **nee**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **ja, behalve de woonkamer**
 Is de kruipruimte droog? **ja**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **n.v.t.**
- 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? **twee cv-ketels**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Merk van de installatie(s): **Intergas HR Kombi Kompakt**
 Installatiedatum van de installatie(s): **2013**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **Oktober 2025**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? **GBCV uit Putten**

- 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**
 Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? **Badkamer en keuken**
- 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: 13**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **2023**
 Installateur: **Hofman Installatie Elspeet**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **nee**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
 Jaar: **2024**
 Aantal kWh: **1294 kWh**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **minimaal tot 28-05-2033**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **2023**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?
niet meer gebruikt na april 2023
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja, volgens vorige eigenaar**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **ja**
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **Extra stopcontacten + verlichting buiten. Bedrading en stopcontacten bovenverdieping en garage volledig vernieuwd.**
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **ja**
 Zo ja, blijft deze achter? **ja**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**

- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **installatie in 2019, bad vernieuwd en deel tegelwerk in 2023**
- 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? **2019 en 2023 bijkeuken**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2019 en 2023 koelkast bijkeuken**
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? **1970**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **nee**
alle asbest is verwijderd van het dak woonhuis in 2023
- 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 aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitaevoerd? **Nieuw dak door Van den Berg uit Elspeet**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitaevoerd zonder omgevingsvergunning? **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **nee**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**
 Zo ja, welke label? **A**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 768,68**
 Belastingjaar: **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 997.000,-**
 Peildatum: **2024 (1-1-2024)**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 502,05**
 Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 163,24**
 Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- | | |
|----------|--------------|
| Gas: | € 215 |
| Elektra: | € 40 |
| Water: | € 19 |
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|---------------|
| Gas | m3 | : 1525 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 3131 |
| Water | m3 | : 85 |

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? **nee**

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

Verrichte werkzaamheden vanaf 3-4-2023:

Asbest op dak woongedeelte verwijderd

Bovenverdieping volledig vernieuwd inclusief dakpannen, isolatie, stuc- en schilderwerk, elektrische bedrading, 4 nieuwe dakramen geplaatst voorzien van horren en zonwering.

Schoorsteen inclusief lood volledig nieuw opgebouwd.

Nieuwe isolatieplaten op gedeelte boven garage en eetkamer (hier was geen asbest aanwezig),

2 nieuwe dakramen geplaatst voorzien van horren.

Nieuwe dakpannen en panlatten op carport, deel carport dicht getimmerd waardoor een berging is ontstaan met twee ramen en deur.

Metalen garagedeur vervangen door 2 openslaande deuren, trap naar zolder vervangen,

vloer geëgaliseerd en PVC vloer aangebracht, vorstvrije buitenkraan gemonteerd.

Alle binnendeuren (incl. kastdeuren) zijn vernieuwd.

13 zonnepanelen verdeeld over dak woonhuis en dak eetkamer geplaatst.

Diverse lolluiken + screens en overige zonwering opgehangen (zie lijst).

29 stuks glas vervangen door HR++ glas, waarvan 3 stuks met Ducoklep.

2 kiepkantelramen aangebracht in slaapkamers, 1 kiep kantelraam in badkamer.

3 puntsluitingen gemaakt in voordeur en deur vanuit woonkamer naar buiten.

Rondom de woning nieuwe dakgoten en afvoeren.

Overstekken links en rechts aan de woning getimmerd.

Schilderwerk buiten waar verbouwd was uitgevoerd.

Schilderwerk binnen: hal, slaapkamers, bijkeuken ,keuken, gang, corridor, bovenverdieping; overige kamers waren recent geschilderd.

Nieuw keukenblok + koelkast in bijkeuken

PVC vloer in hal, bijkeuken, corridor en TV kamer

Fermacel vloerplaten met laagje rockwool op bovenverdieping over houten vloer, daaroverheen PVC gelegd.

In badkamer nieuw ligbad.

Nieuw duoblok in toilet

Tuin volledig nieuw aangelegd met vele in- en uitheemse bomen en struiken.