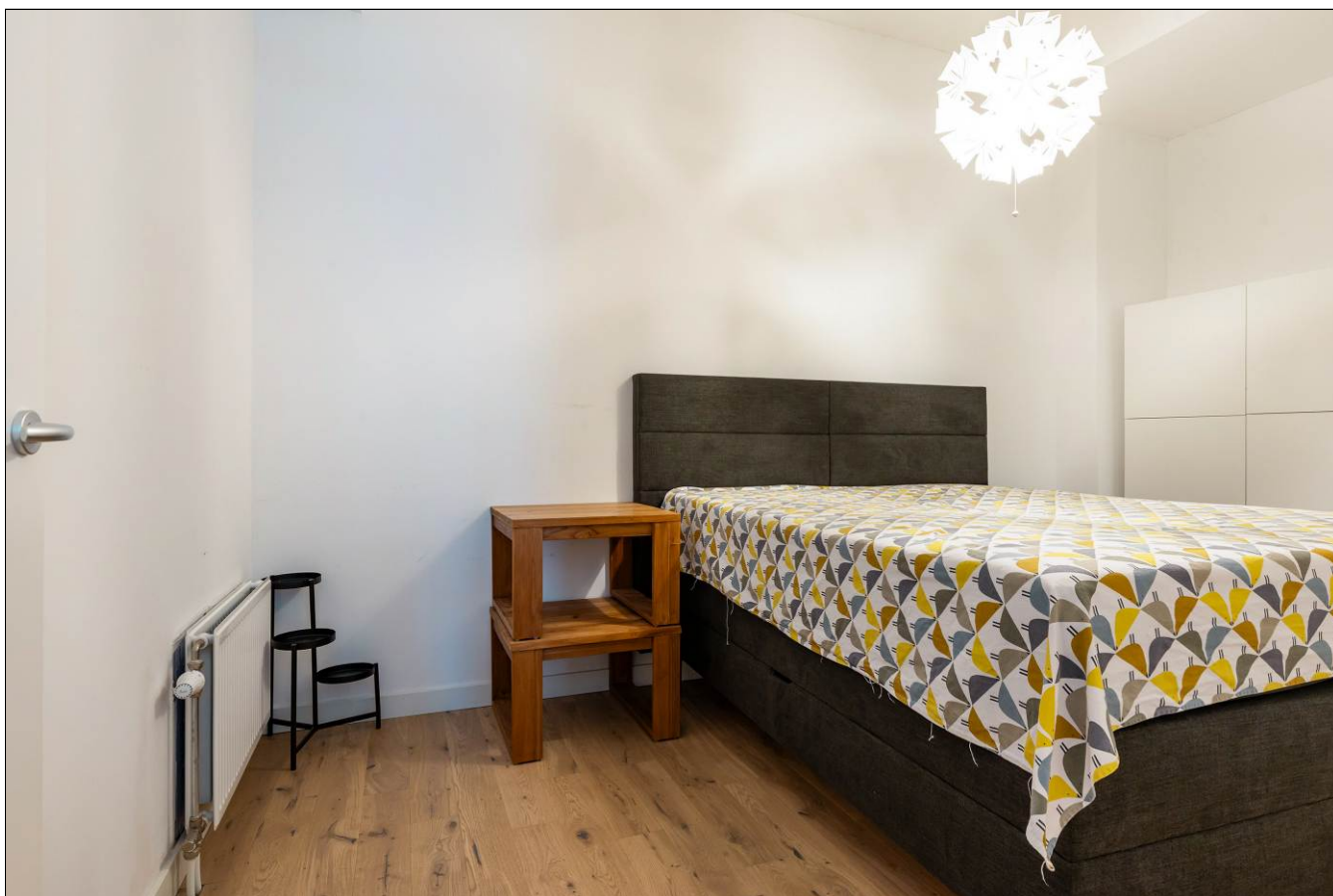


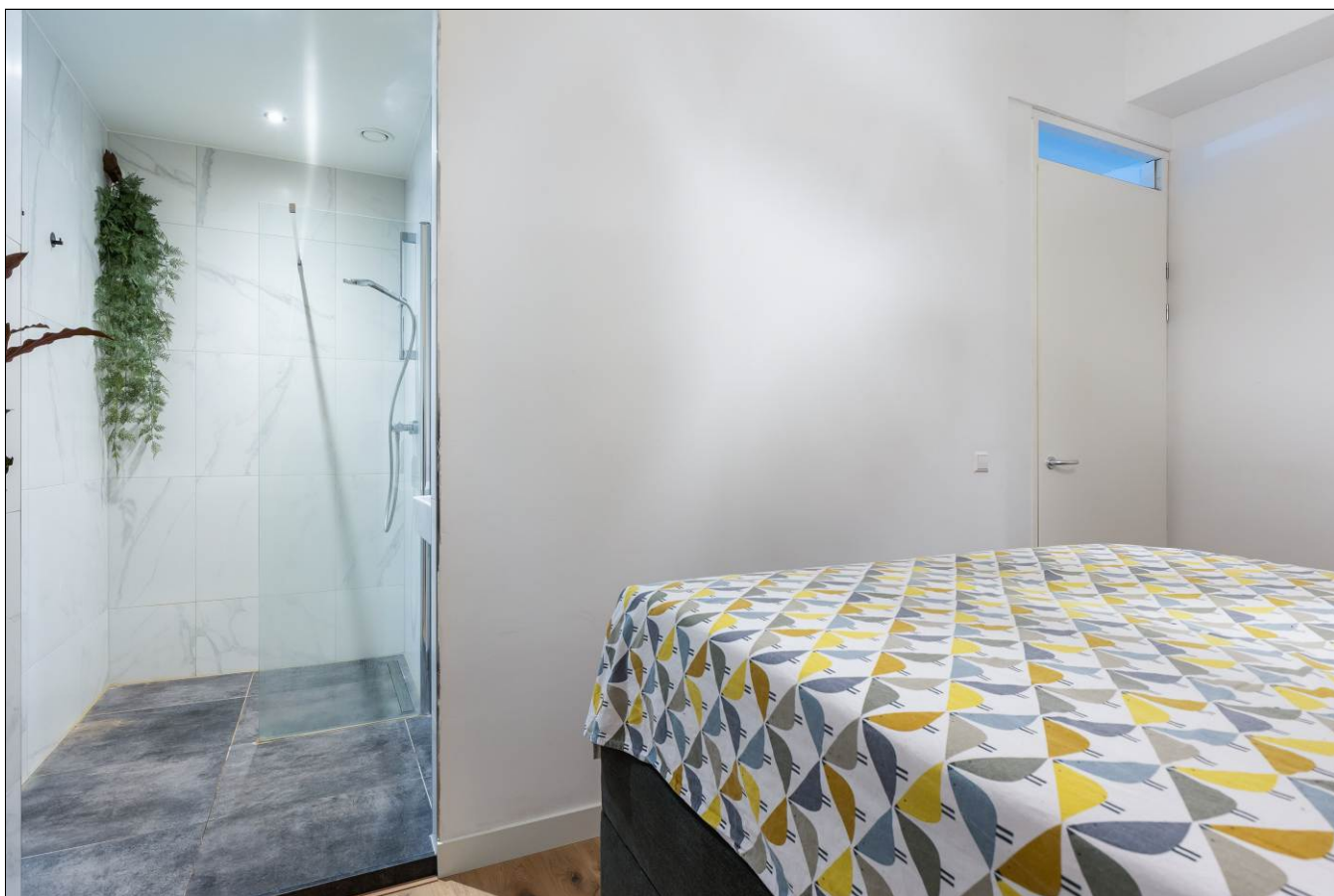
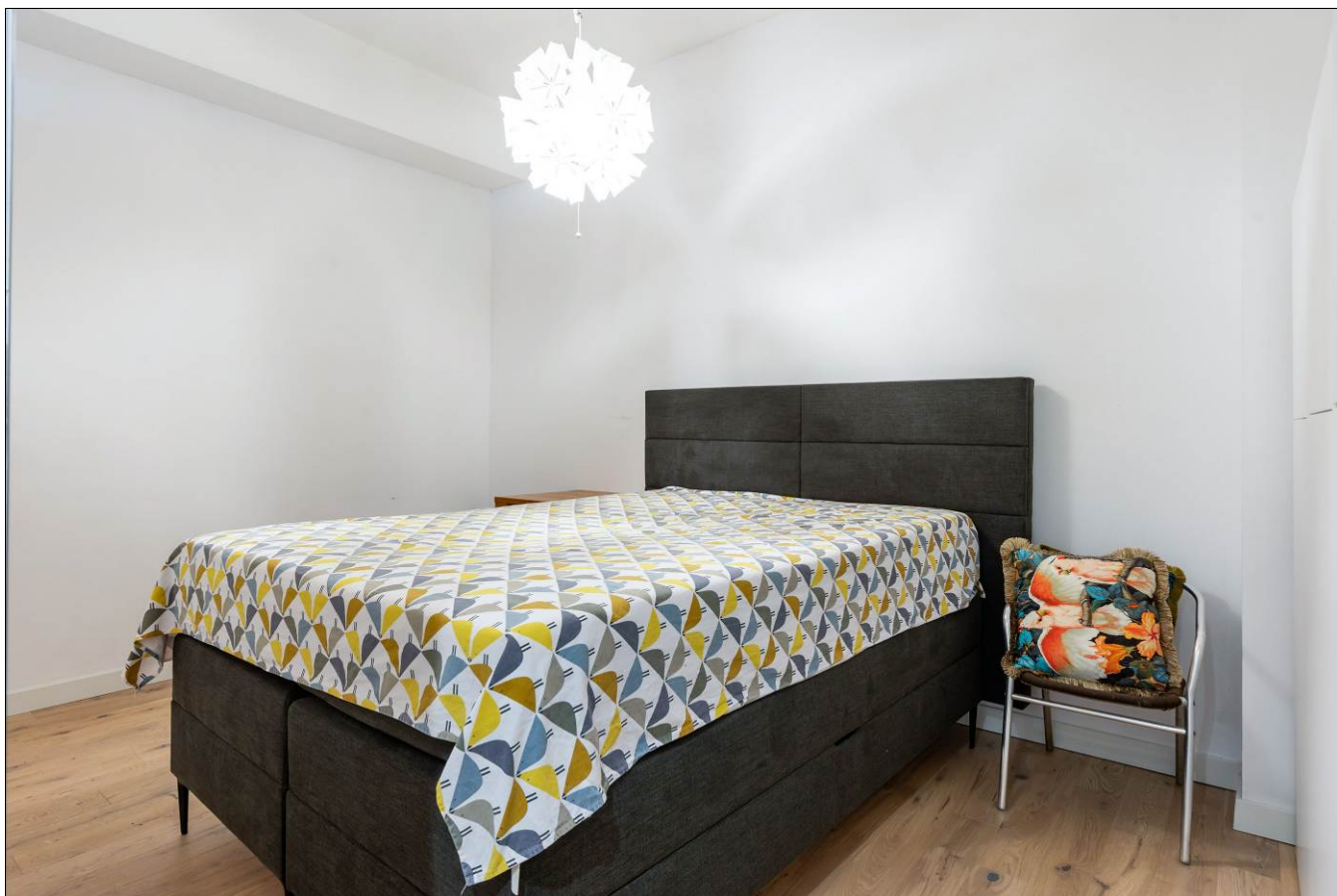


Apeldoorn, Nieuwstraat 9 B





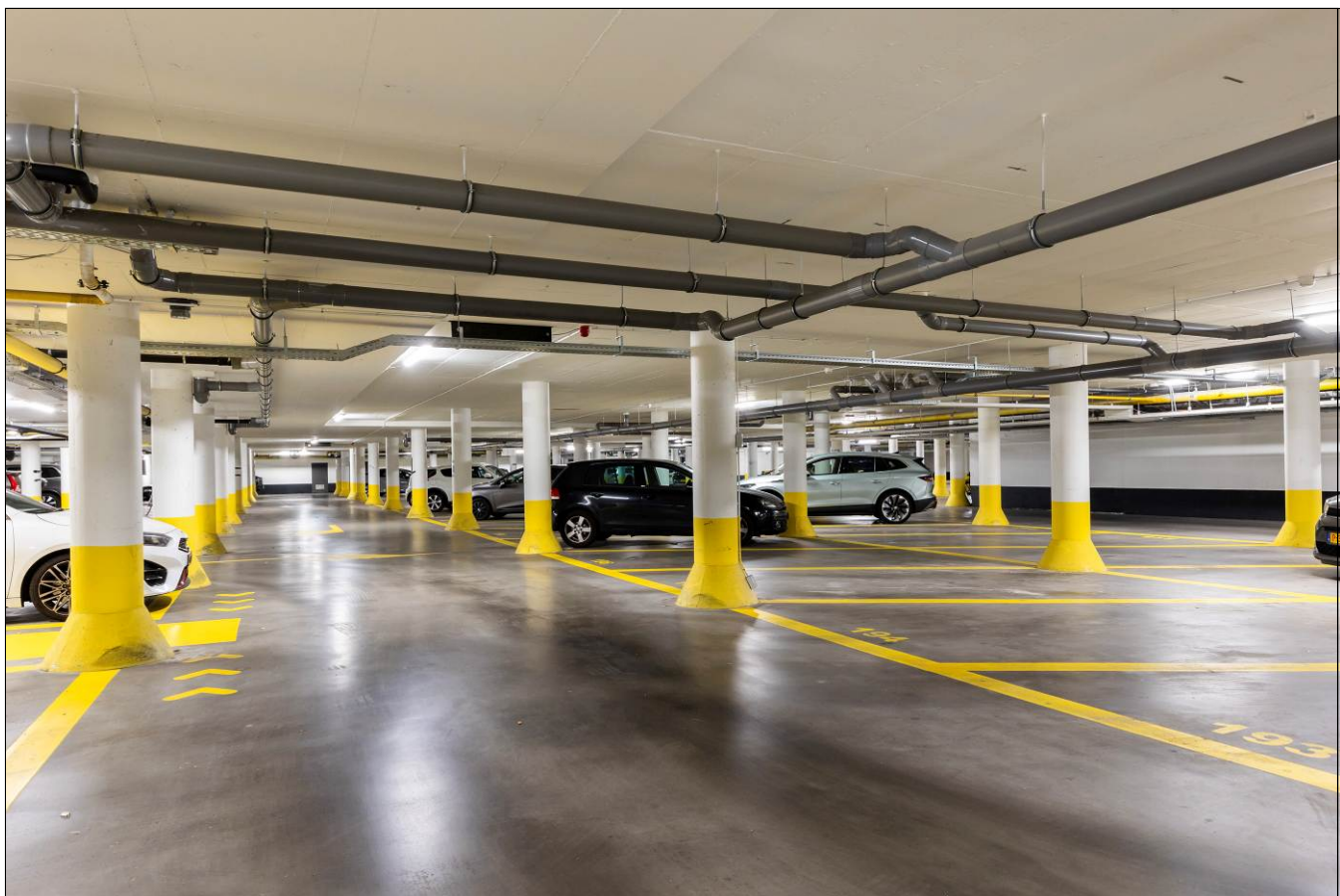


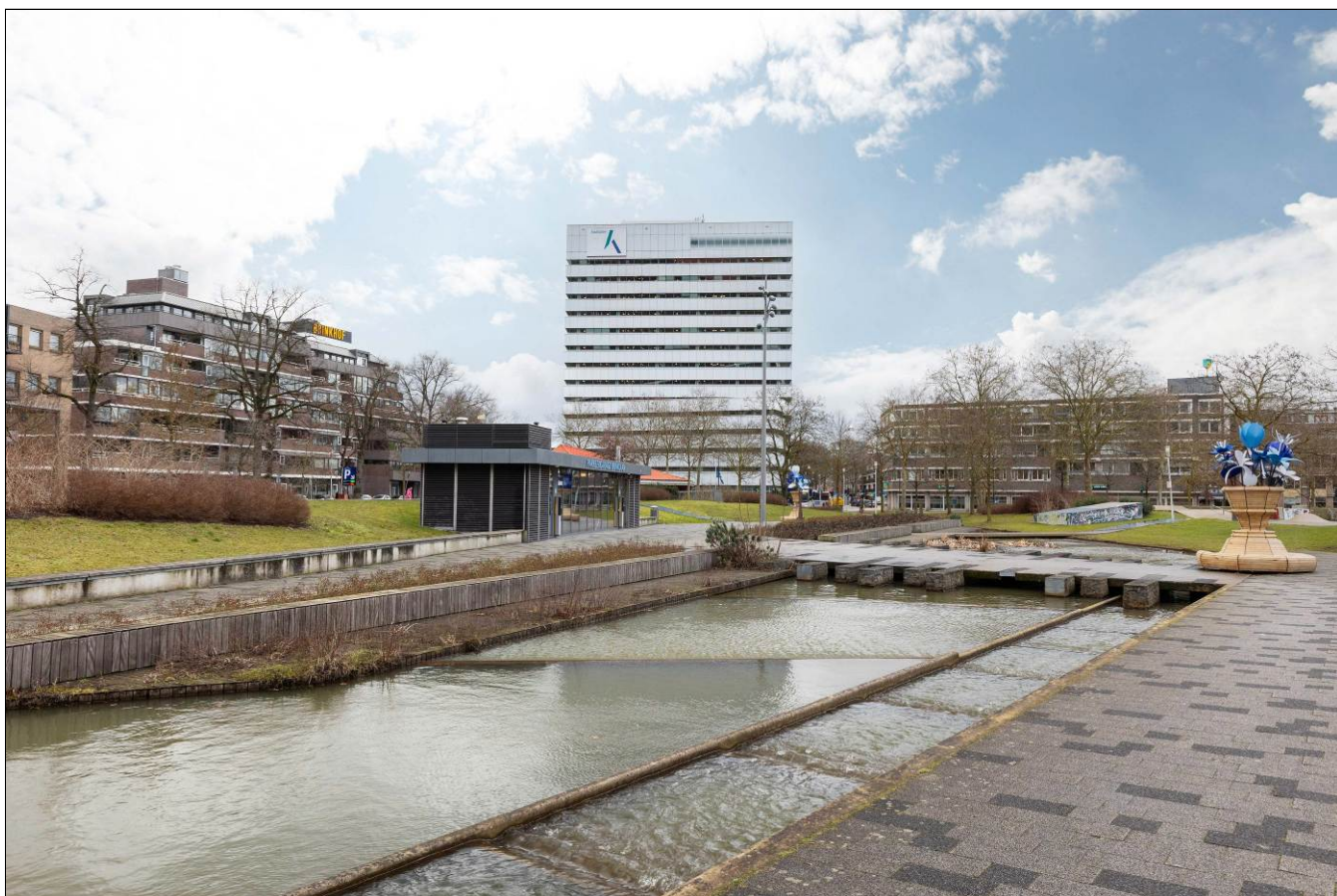
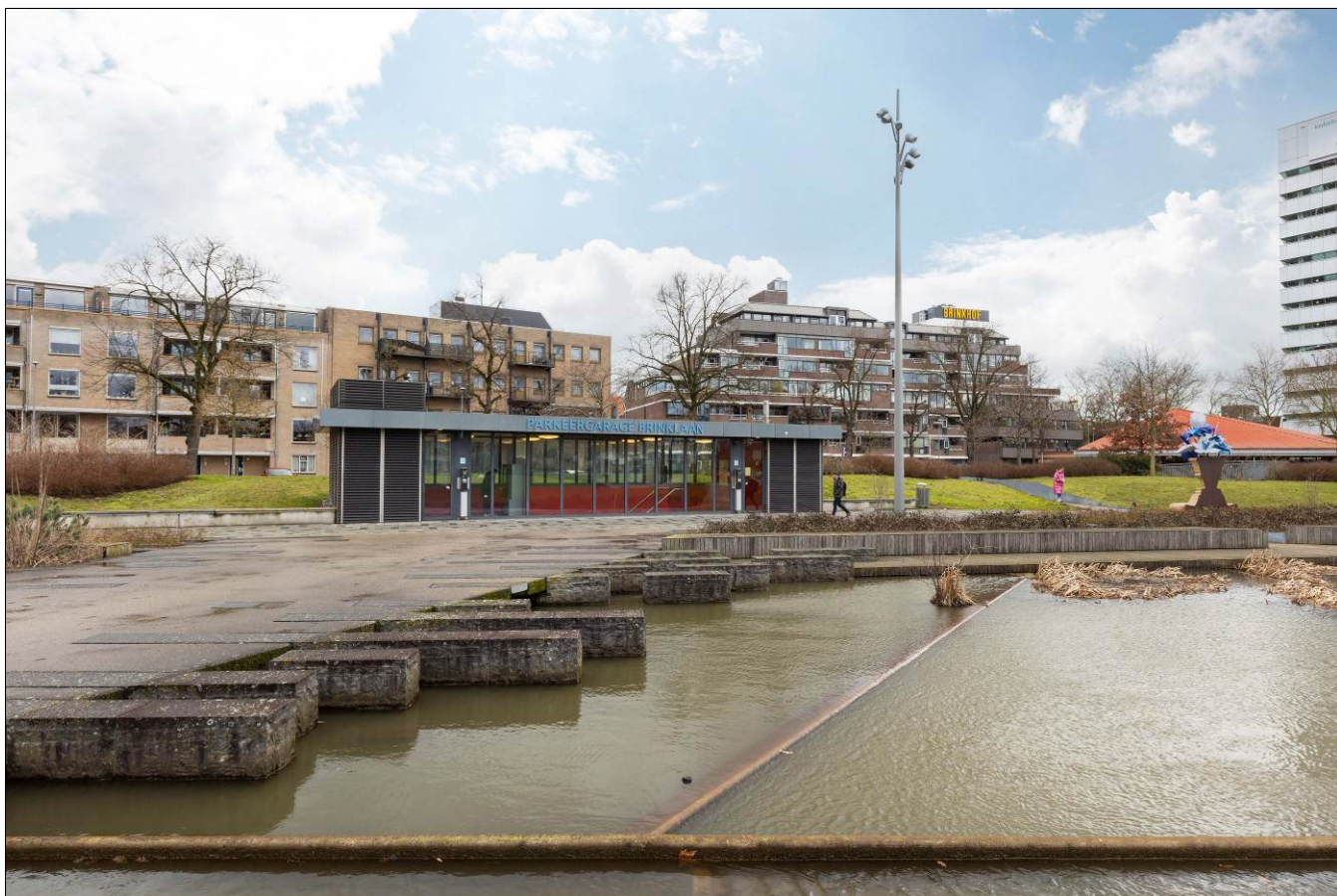








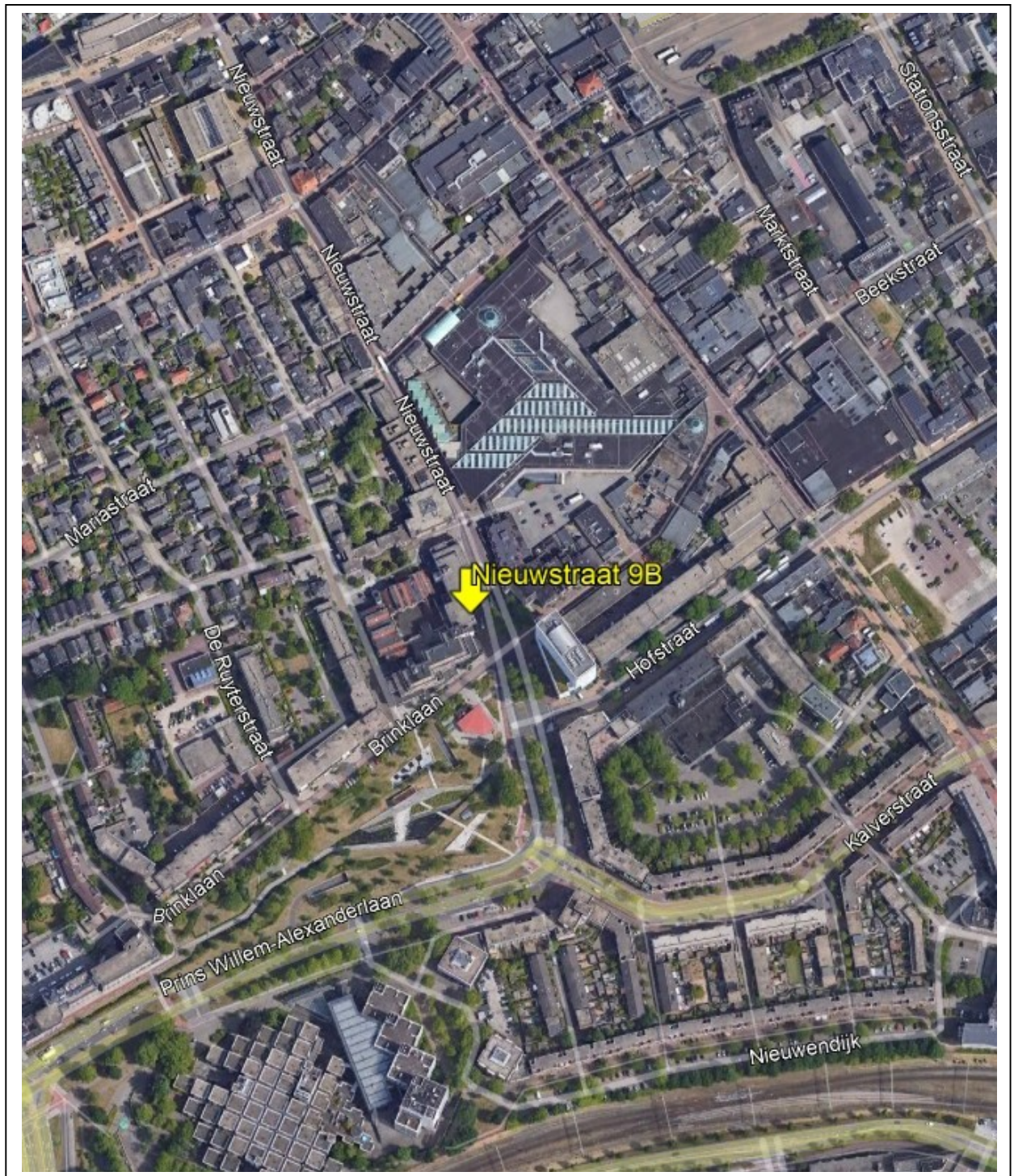








Satellietopname



Nieuwstraat 9 B

Luxe en energiezuinig 2-kamer appartement gelegen op de begane grond met een ruim terras van 11m², berging, energielabel A+ en op een mooie locatie in hartje centrum op loopafstand van het Amaliapark.

Het luxe appartement wordt verkocht inclusief alle inboedel en heeft hoge plafonds!

Indeling

Entree, ruime living met fraaie eiken parketvloer, gestucte wanden en veel lichtinval, zitgedeelte met vrij uitzicht, luxe keuken (2022) voorzien van diverse A-merk inbouwapparatuur. Ruime slaapkamer met een luxe en-suite badkamer voorzien van inloopdouche, wastafel en mooi tegelwerk. Separaat toilet met fonteintje en een berging met wasruimte.

Het appartementencomplex is in 2021/2022 compleet gerenoveerd en energiezuinig gemaakt. Er is een gezamenlijke binnentuin en fietsenstalling. Een parkeerplek huren kan in de parkeergarage van het complex of aan de Brinklaan.

De servicekosten bedragen € 92,61 per maand en het voorschot op de stookkosten € 81,50 per maand.

Een luxe instapklaar appartement met zeer lage energielasten en op loopafstand van de stad!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs inclusief inboedel: € 259.500,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

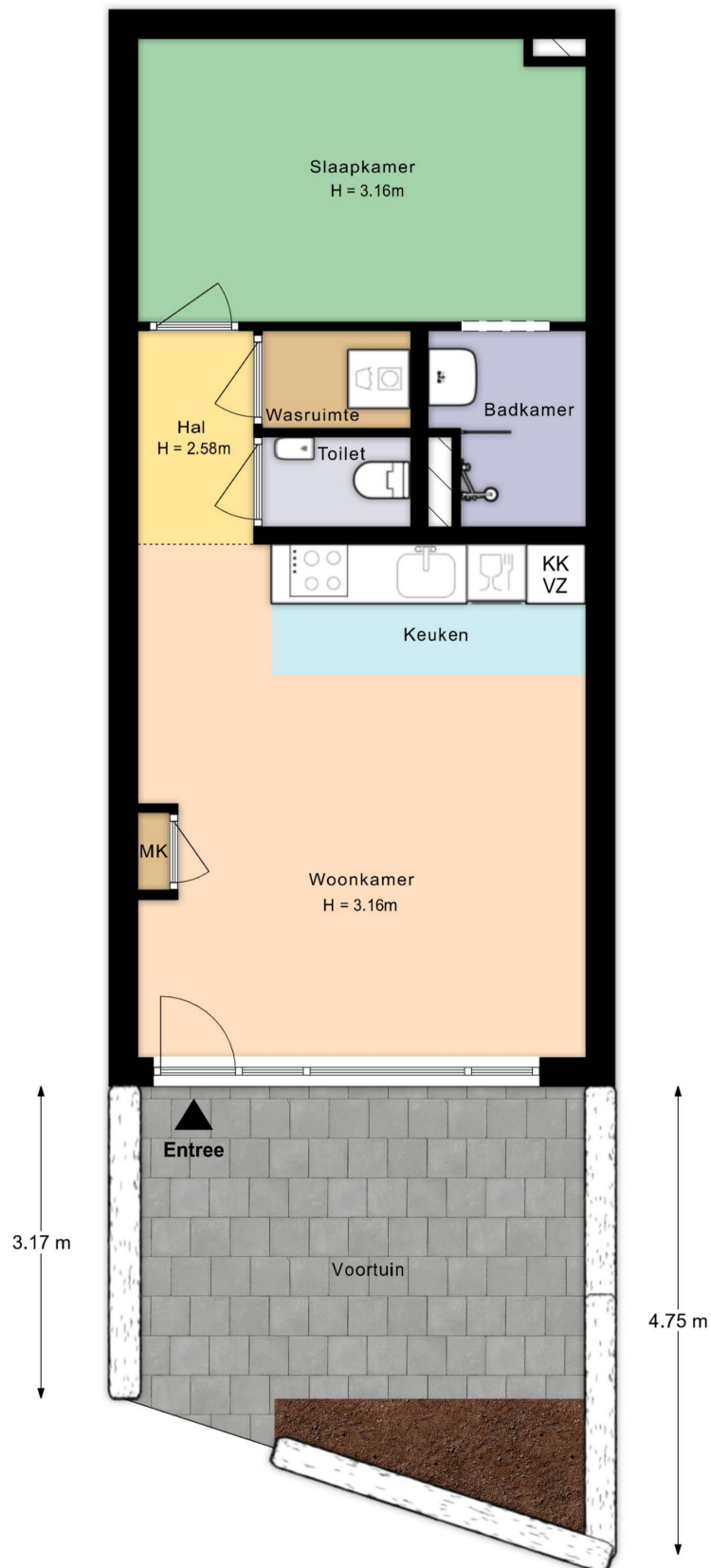
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

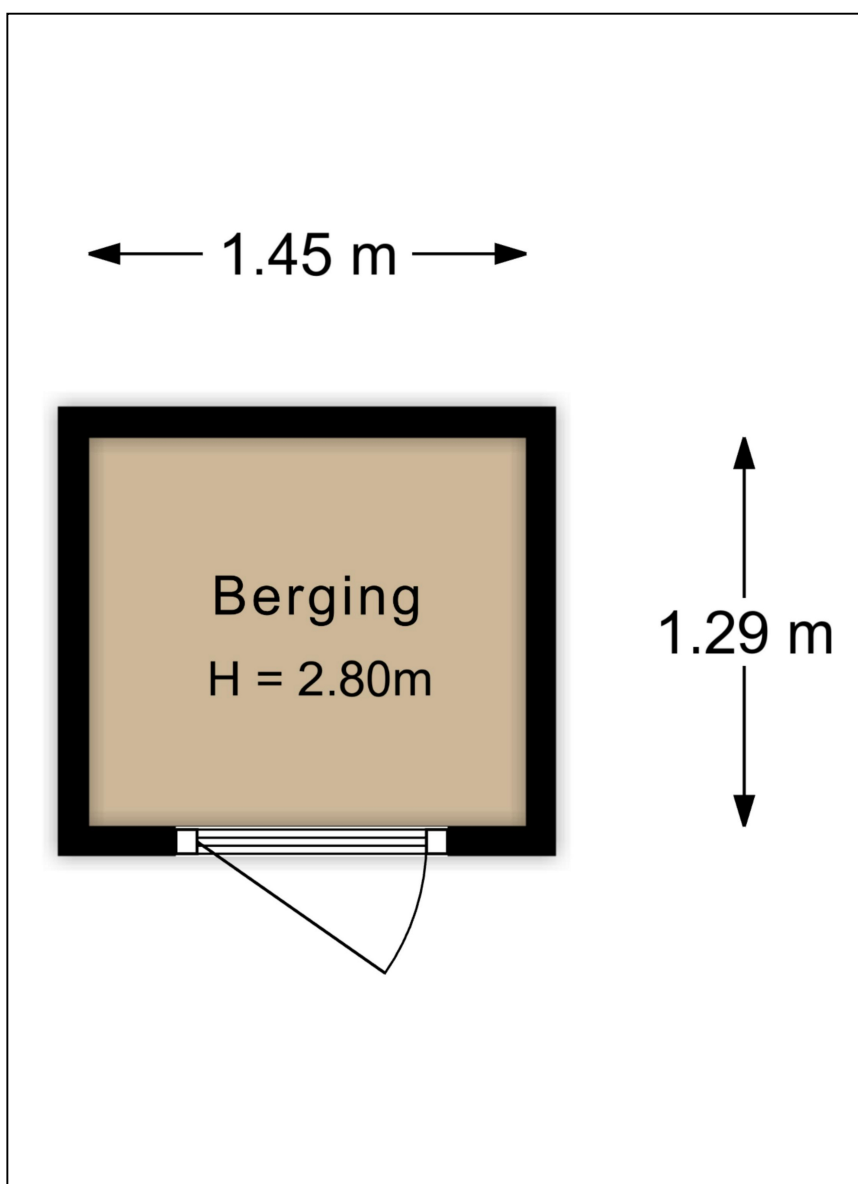
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

Plattegrond appartement



Plattegrond berging



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
766677370

Datum registratie
18-07-2022

Geldig tot
30-05-2032

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A⁺



Isolatie

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

Installaties

	Hoofdsysteem	Verbetering aanbevolen?
7 Verwarming	Warmtepomp	nee ja
8 Warm water	Elektrische boiler	nee ja
9 Zonneboiler	Niet aanwezig	nee ja
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	nee ja
11 Koeling	Niet aanwezig	nee n.t.b.
12 Zonnepanelen	Aanwezig	nee ja

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



32,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Nieuwstraat 9 B
7311HX Apeldoorn
BAG-ID: 0200010003940638

Detailaanduiding

Woningtype

Tussenwoning onderste
bouwlaag

Bouwjaar

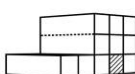
1976

Compactheid

1,36

Vloeroppervlakte

47 m²



Opnamedetails

Naam

L Bargmans

Examennummer

241820

Certificaathouder

Sylryk Projectmanagement B.V.

Inschrijfnummer

EPG2013-7

KvK-nummer

08184134

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



Lijst van Zaken

Betreffende het perceel:	Nieuwstraat 9 B, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Interieur			
Verlichting, te weten:			
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Tv-meubel	X		
- Kledingkast	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- Plissé gordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- Parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Designradiator(en)	X		
Eettafel met stoelen	X		
Bank woonkamer	X		
Bed met meubel	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- inbouw koelkast met vriezer	X		
- inbouw vaatwasser	X		
- inbouw combi-oven	X		
- inductiekookplaat	X		
- koffiezetapparaat	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- boiler	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **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 uw appartement, 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 voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **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 het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**
- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement (*Het komt regelmatig voor dat een in gebruik zijnde berging/garage/parkeerplaats niet de berging is die volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort. Men heeft om wat voor reden dan ook de berging geruild. Het is van belang om de berging/garage/parkeerplaats welke conform de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement hoort te verkopen*)? **ja**
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **nee**
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**

- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**
- t. Hoe gebruikt u het appartement nu (*bijvoorbeeld voor bewoning, praktijk, winkel, opslag*)? **woning**
 Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? **ja**
 Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

2. Gevels

- a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **nee**
- b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **nee**
- c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?
 Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
ja
- d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd? **niet bekend**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer? **2021-2022**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **nee**
- c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **nee**
- d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?
ja
- e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd? **niet bekend**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement 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? **hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? **2022**
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? **niet bekend, is ten tijde van renovatie uitgevoerd door projectontwikkelaar**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement? **ja**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **ja**
- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement?
 Zo ja, welk type glas? **ja**
HR++
 Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? **ja**

- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

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

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **niet bekend**
- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **nee**
- 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 het appartement?
Warmtepomp, blokverwarming en elektrische boiler
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
Merk van de installatie(s): **niet bekend**
Installatiedatum van de installatie(s): **gedurende de renovatie in 2022**
- 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 het appartement? **nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **ja**
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst? **2022**

Waarvoor wordt de energie die wordt opgewekt gebruikt?

gemeenschappelijke ruimtes en blokverwarming

- 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? **alles in 2021-2022 ten tijde van renovatie**
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **nee**
- m. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- n. 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**
- o. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **1 jaar**

8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **4 jaar**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? **ja**
- d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**
- e. Zijn er in het appartement 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? **2023**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2023**
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 het appartement?
het complex is gebouwd in 1978, maar compleet gerenoveerd in 2021/2022
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement aanwezig? **nee**

- | | | |
|----|---|------------------------------|
| c. | Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | nee |
| d. | Is er sprake van loden leidingen in het appartement? | nee |
| e. | Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? | nee |
| f. | Heeft u elders lekkages gehad (<i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i>)? | nee |
| g. | Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? | niet bekend |
| h. | Is er een olietank aanwezig? | nee |
| i. | Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement? | nee |
| j. | Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | nee |
| k. | Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? | nee |
| l. | Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? | nee |
| m. | Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | nee |
| n. | Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? | nee |
| o. | Is er sprake van glasvezel internet? | ja |
| p. | Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? | ja
label A+ |

10. Vaste lasten

- | | | |
|----|--|---|
| a. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: | |
| b. | Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: | € 269.000,-
1-1-2025 |
| c. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: | |
| d. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?
Belastingjaar: | |
| e. | Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Blokverwarming:
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | € 81,50
aantal: 2 bewoners |
| f. | Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (<i>bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.</i>)? | nee |
| g. | Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: | n.v.t. |
| 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**

12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **ja**
 Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: **86574957**
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?
 Aantal: **13.142**
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **nee**
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:
 - woning: **47/13.142**
 - berging:
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: **47**

13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder? **ja**

14. De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **ja**
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? **ja**
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **ja**

15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? **ja**
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **ja**

Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.

- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **ja**

16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? **ja**
 Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?
 Bedrag: **€ 109.733**
 Datum: **28-12-2023**
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **ja**

- c. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€ 174,11**
Waarvan:
– reservering voor onderhoud **€ 92,61**
– stookkosten (voorschot) **€ 81,50**
- d. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? **nee**
- e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? **ja**