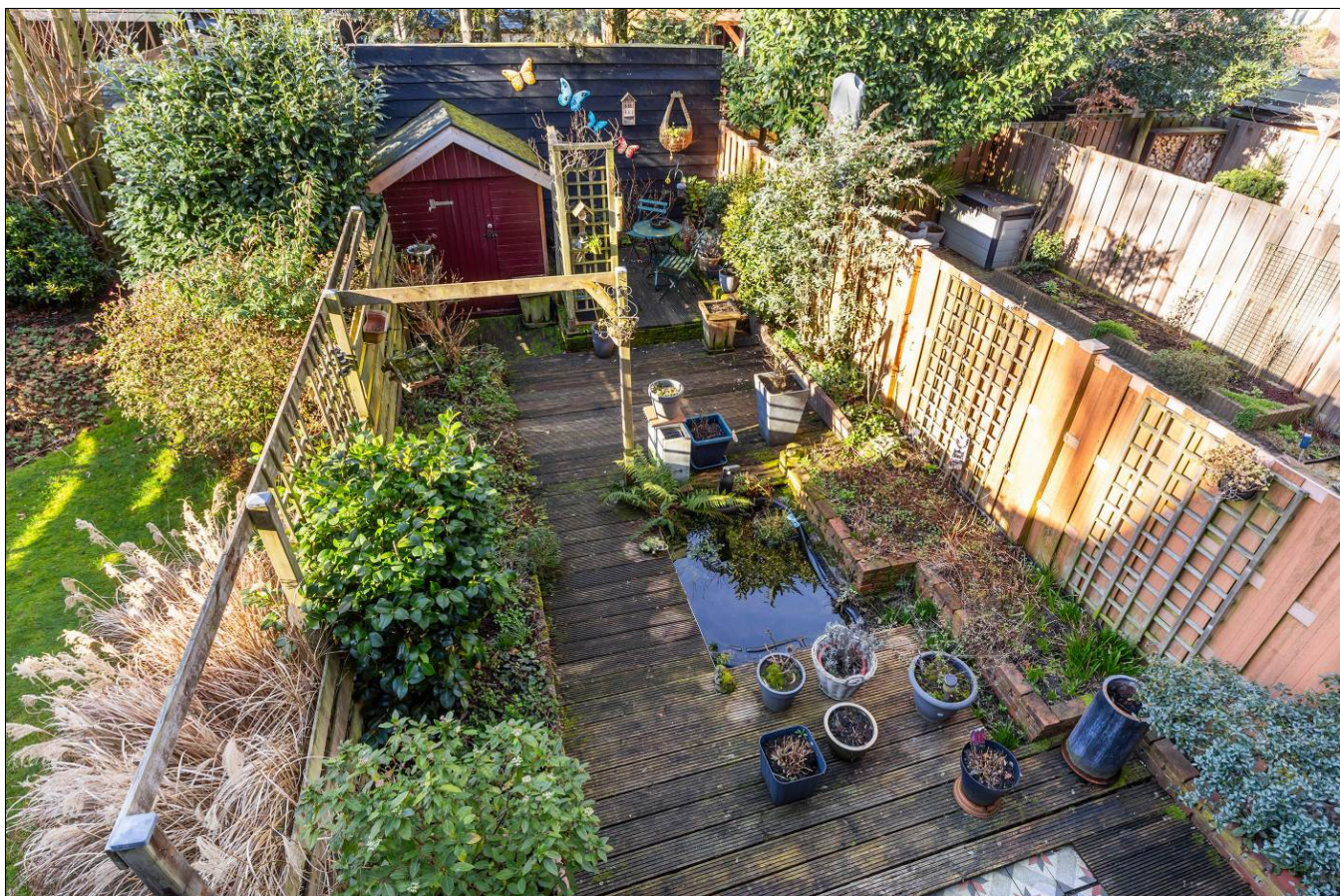




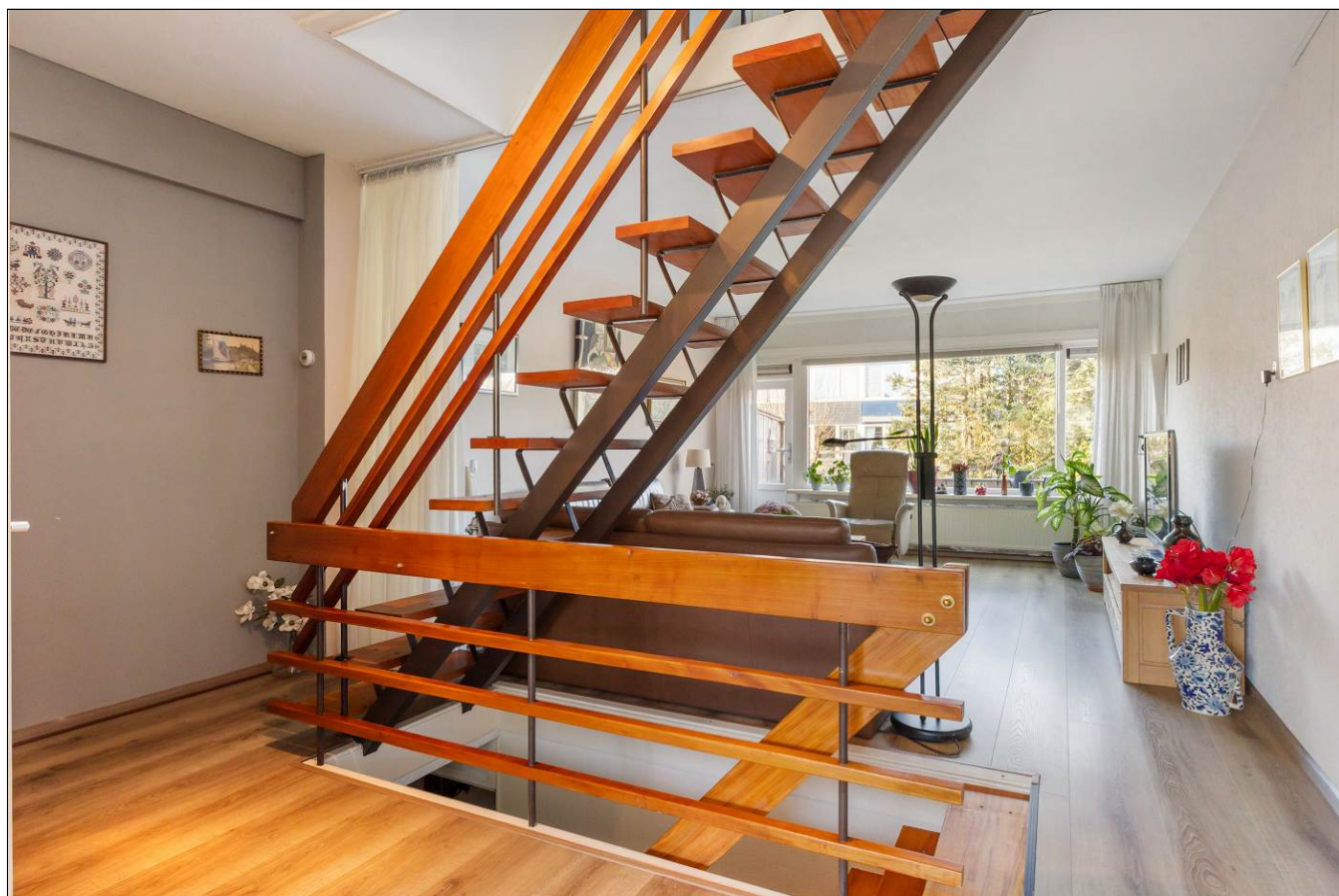
Apeldoorn, Anijsstraat 31

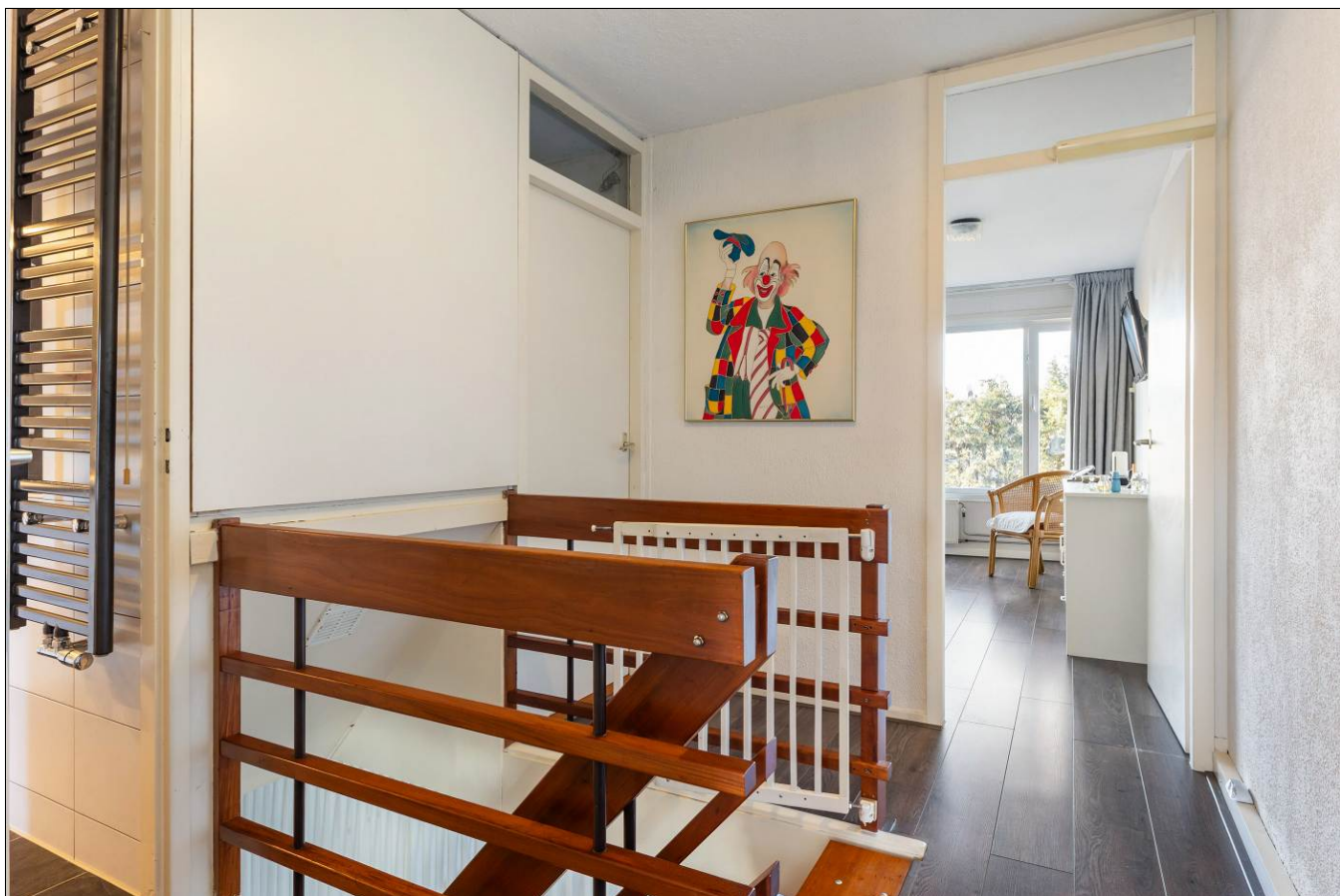


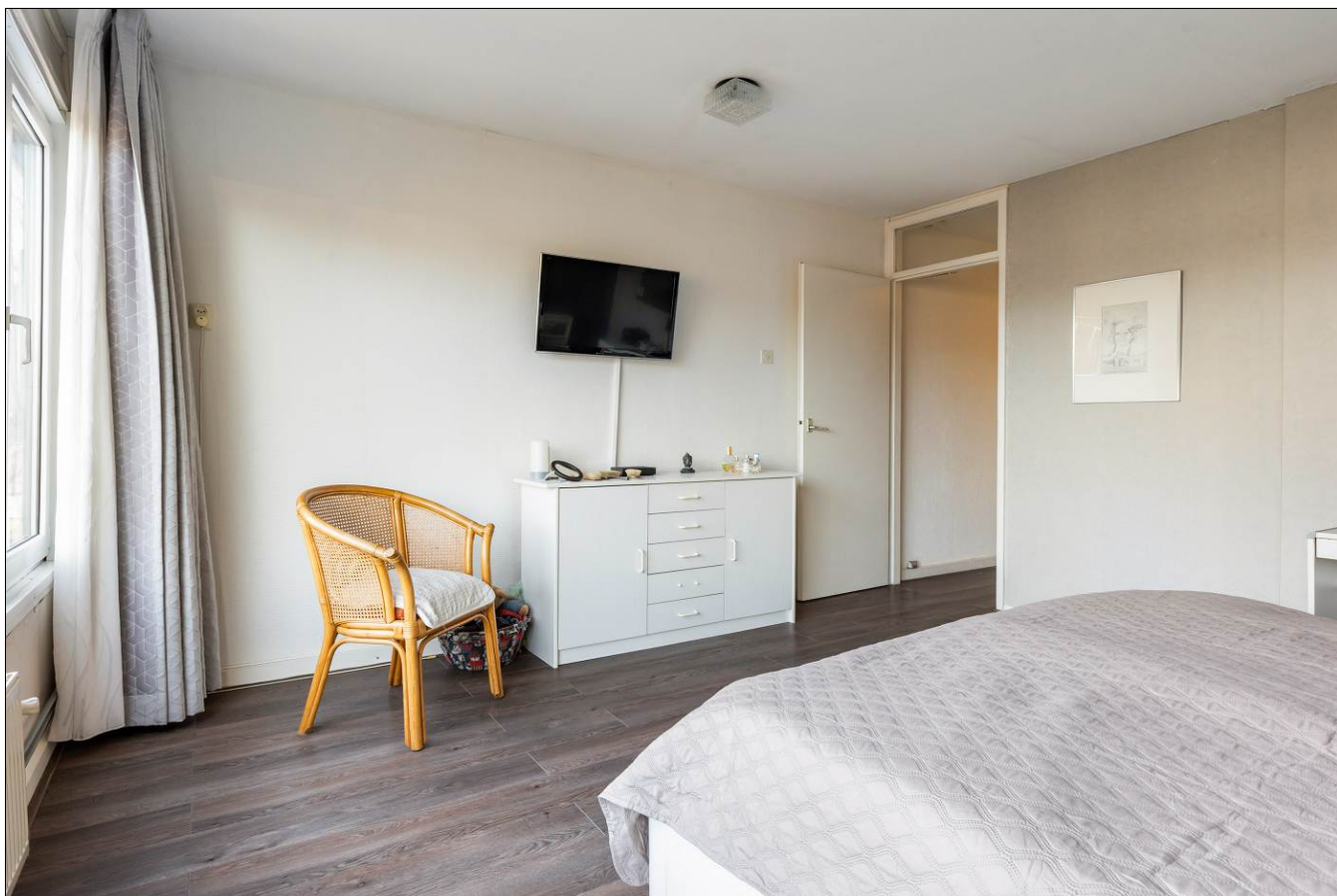




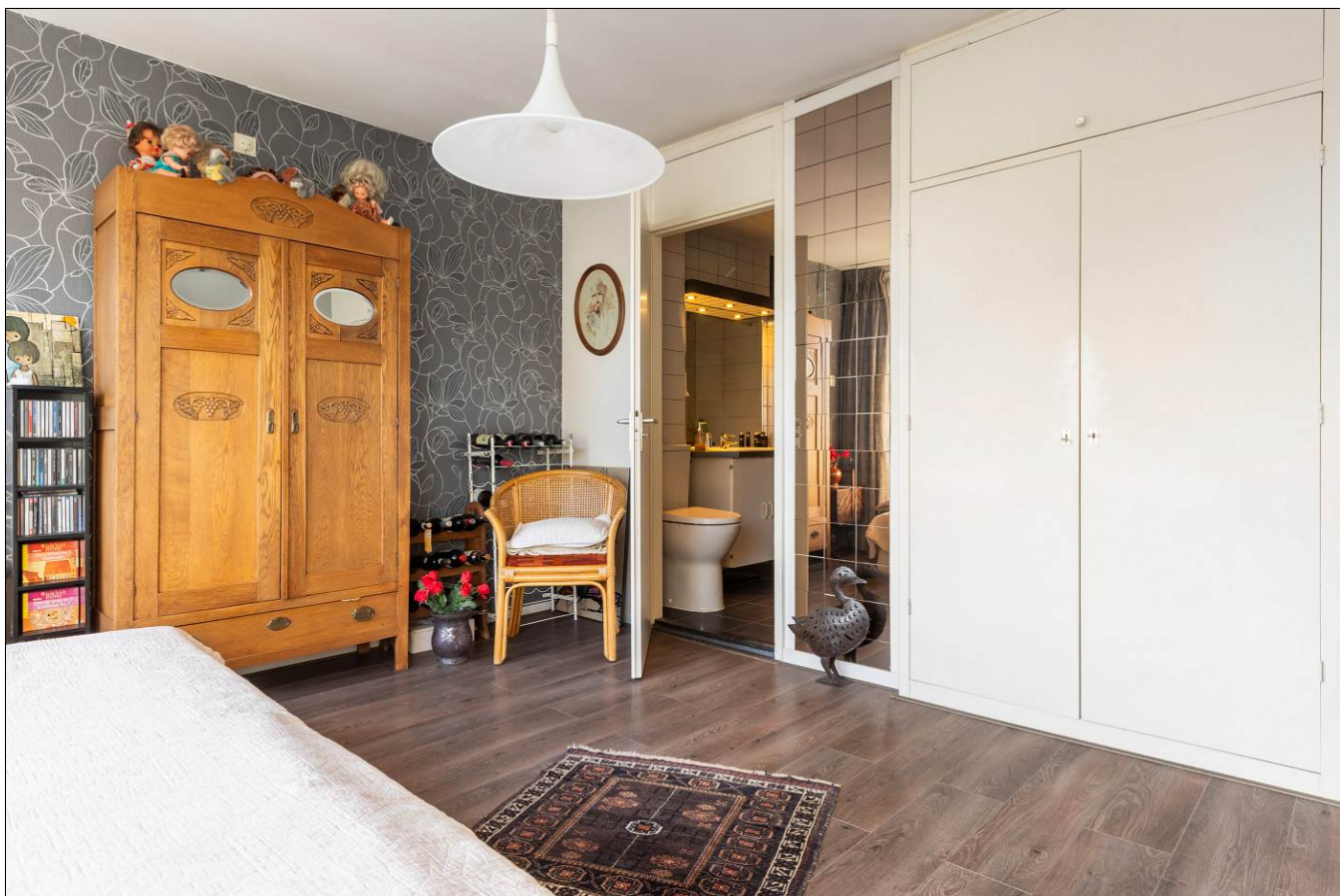


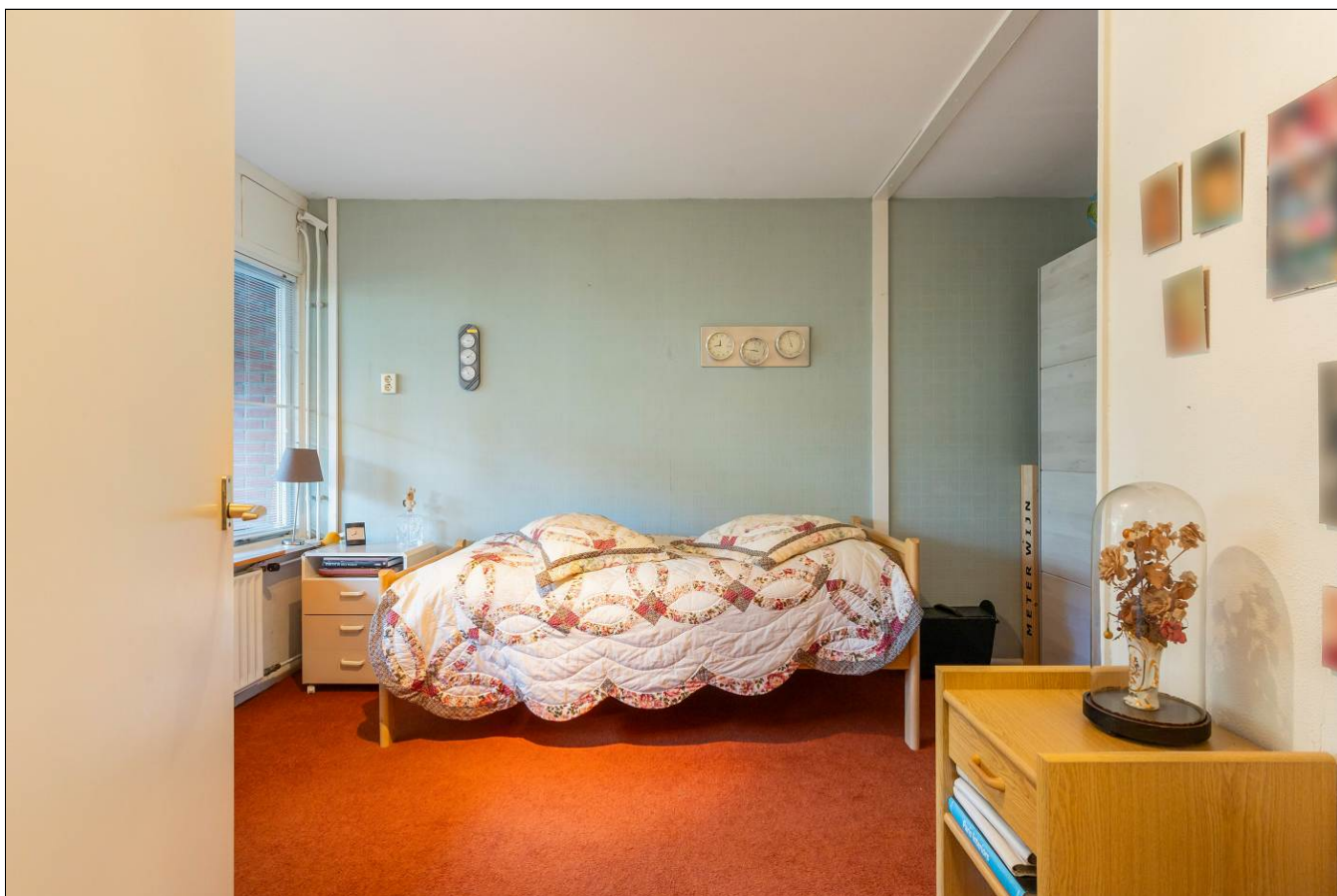
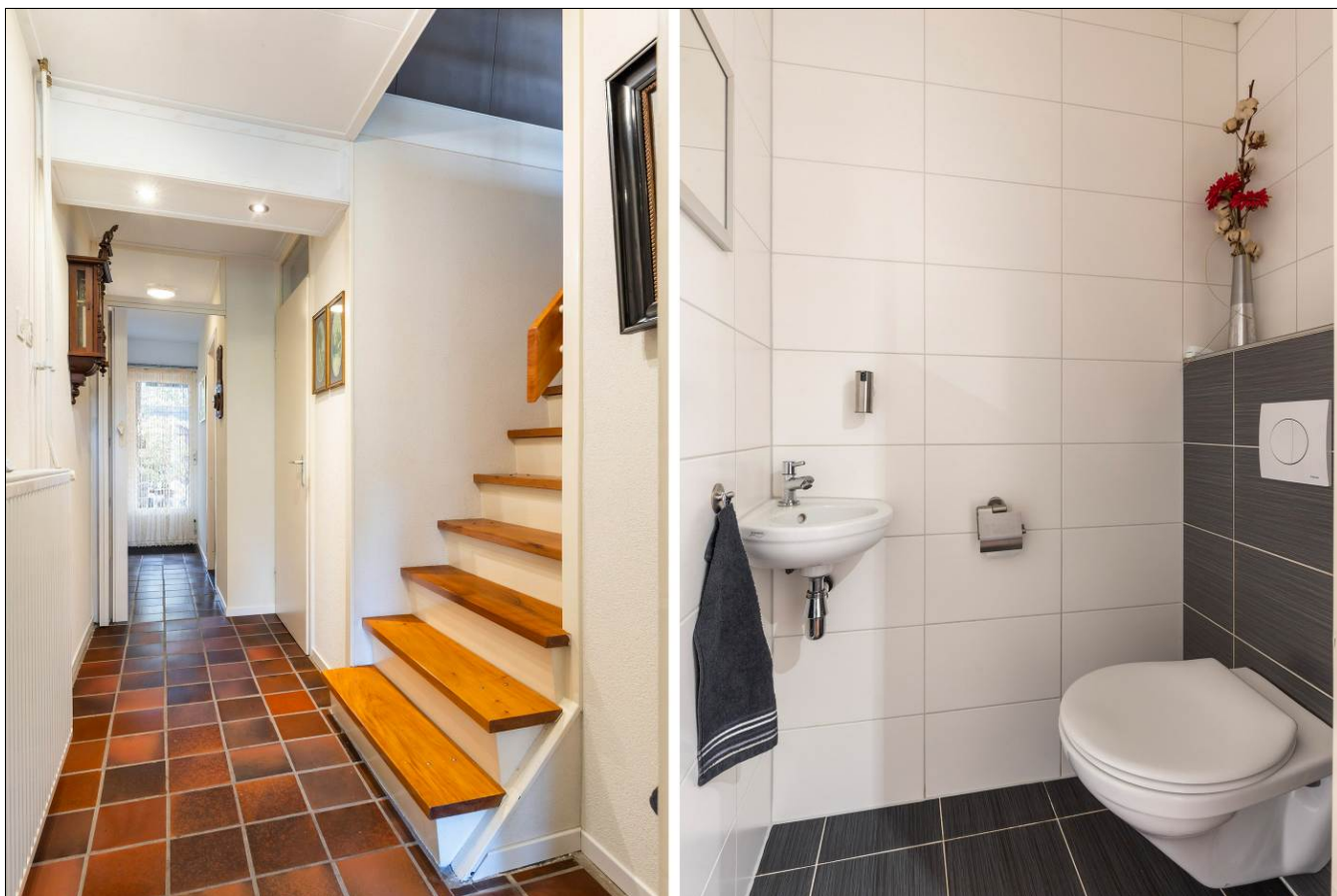






















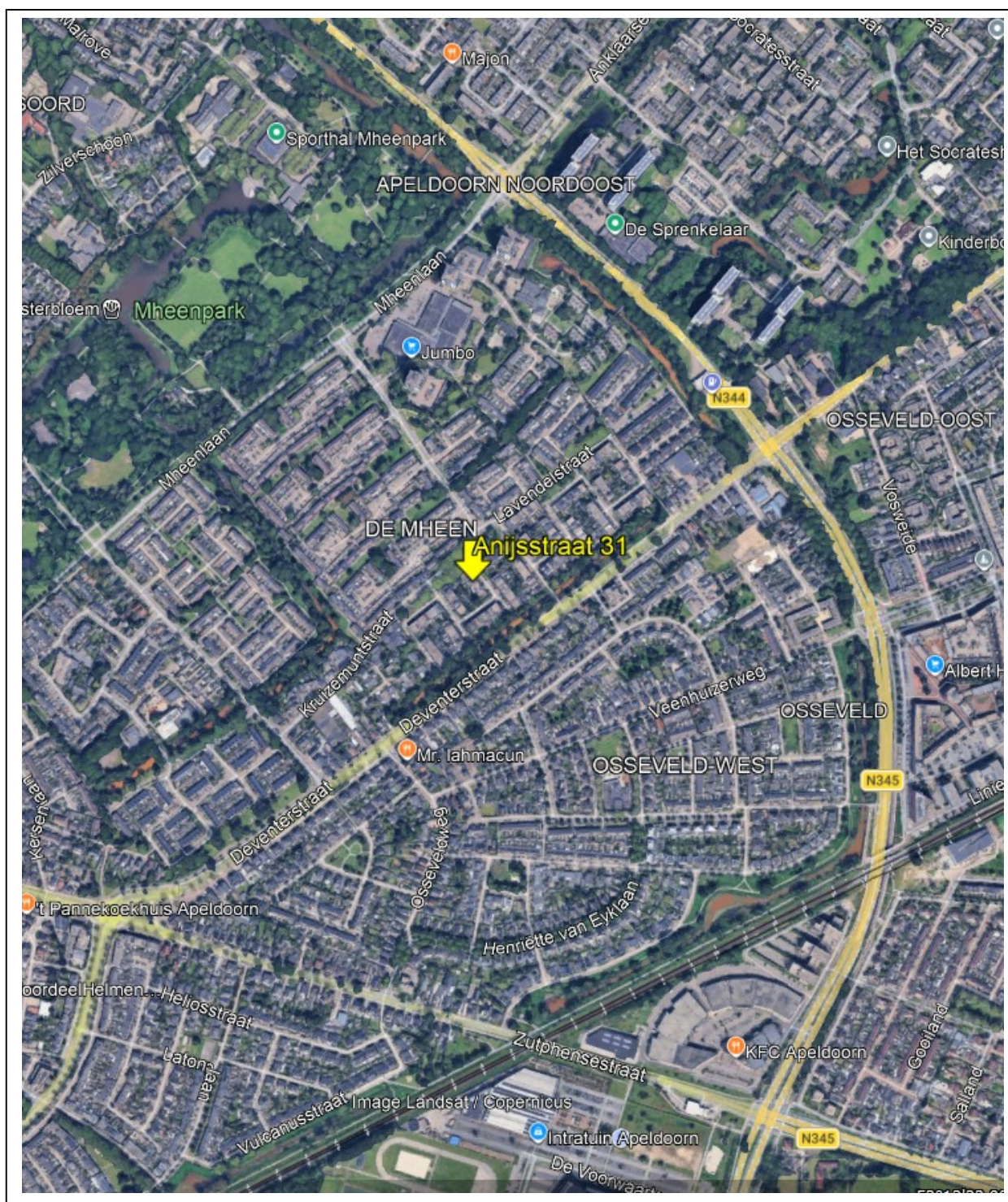


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Anijsstraat 31
Apeldoorn

Satellietopname



Anijsstraat 31

Gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie bevindt zich deze royale tussenwoning (type drive-in woning) met eigen parkeerplaats, inpandige garage/berging, balkon en een ruime, verzorgde tuin met overkapping en houten berging.

De woning is keurig onderhouden en – met uitzondering van de tuinkamer en de garagedeuren – volledig uitgevoerd met kunststof kozijnen en HR++ beglazing. Daarnaast zijn er 10 zonnepanelen aanwezig. Energielabel A!

Gebruiksoppervlakte wonen: 127m².

Inpandige garage/berging: 16m².

Perceeloppervlakte: 139m².

Indeling

Begane grond: Overdekte entree, ruime hal met meterkast en toegang tot de inpandige garage voorzien van wasbak. Tussenhal met trapopgang en een modern toilet met fonteintje. Ruime tuinkamer/slaapkamer met grote kastenwand en toegang tot de tuin.

De groene achtertuin is uitstekend onderhouden, ligt op het zuidwesten en is voorzien van een sfeervolle overkapping, meerdere terrasmogelijkheden, diverse plantenborders, een vijver en een houten berging.

1^e verdieping: Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne en lichte woonkeuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur. De tuingerichte woonkamer geeft toegang tot het balkon, gesitueerd op het zuidwesten, met vrij uitzicht en een zonnescherm.

2^e verdieping: Overloop met vaste kasten en inpandige berging, toegang tot twee ruime slaapkamers (voorheen drie, eenvoudig weer terug te brengen). De slaapkamer aan de voorzijde is voorzien van vaste kasten en biedt tevens toegang tot de ruime badkamer met inloofdouche, tweede toilet, wastafelmeubel en aansluiting voor de wasapparatuur.

De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing en beschikt op zowel de eerste als tweede verdieping volledig over kunststof kozijnen. Verwarming en warm water via een HR CV-ketel uit 2012. Daarnaast zijn er 10 zonnepanelen aanwezig (340 Wp per stuk).

De woning ligt op een kindvriendelijke locatie nabij diverse voorzieningen zoals het Mheenpark, winkelcentrum De Mheen en Anklaar, verschillende scholen, het stadscentrum en uitvalswegen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 390.000.- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

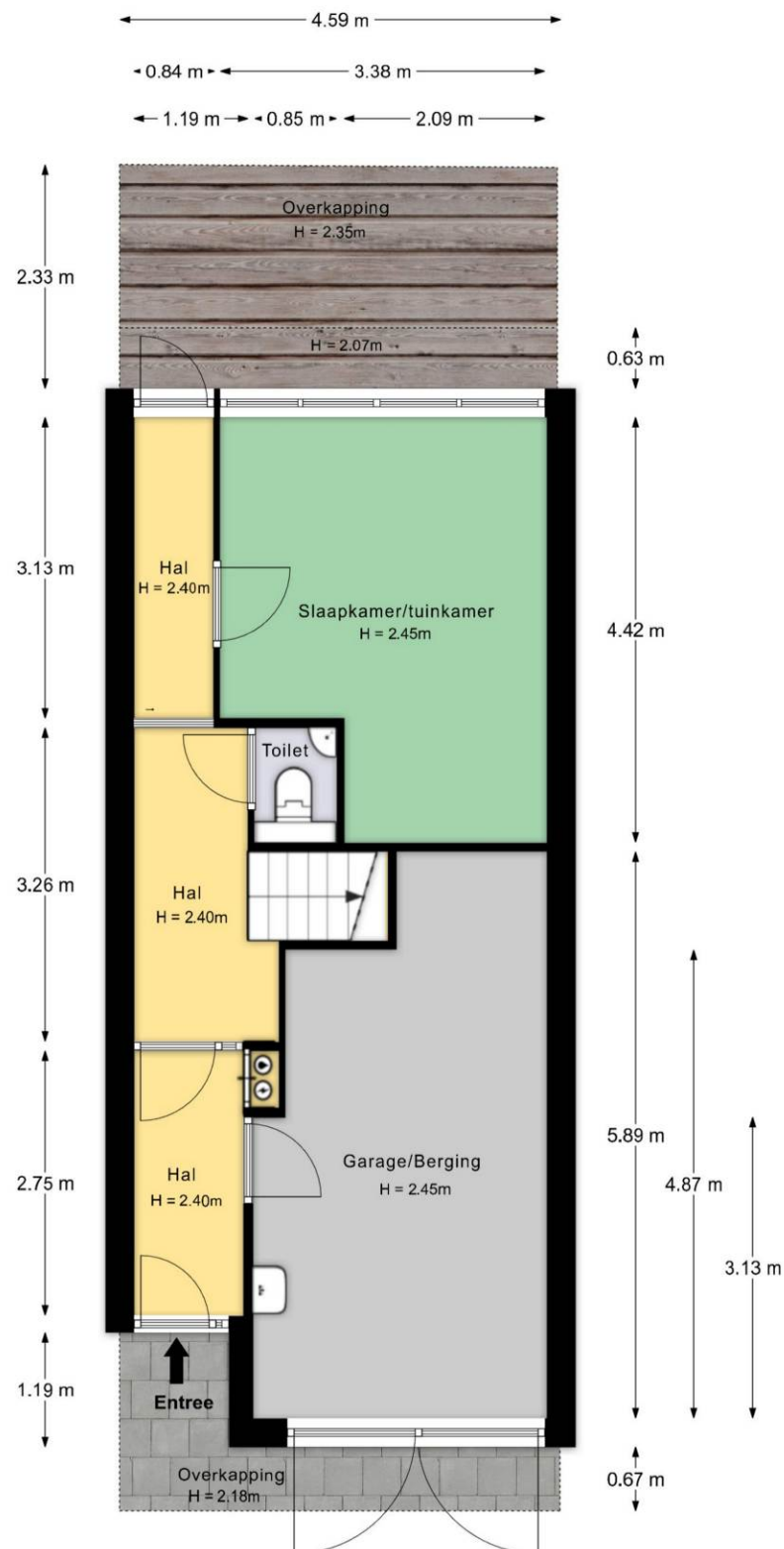
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

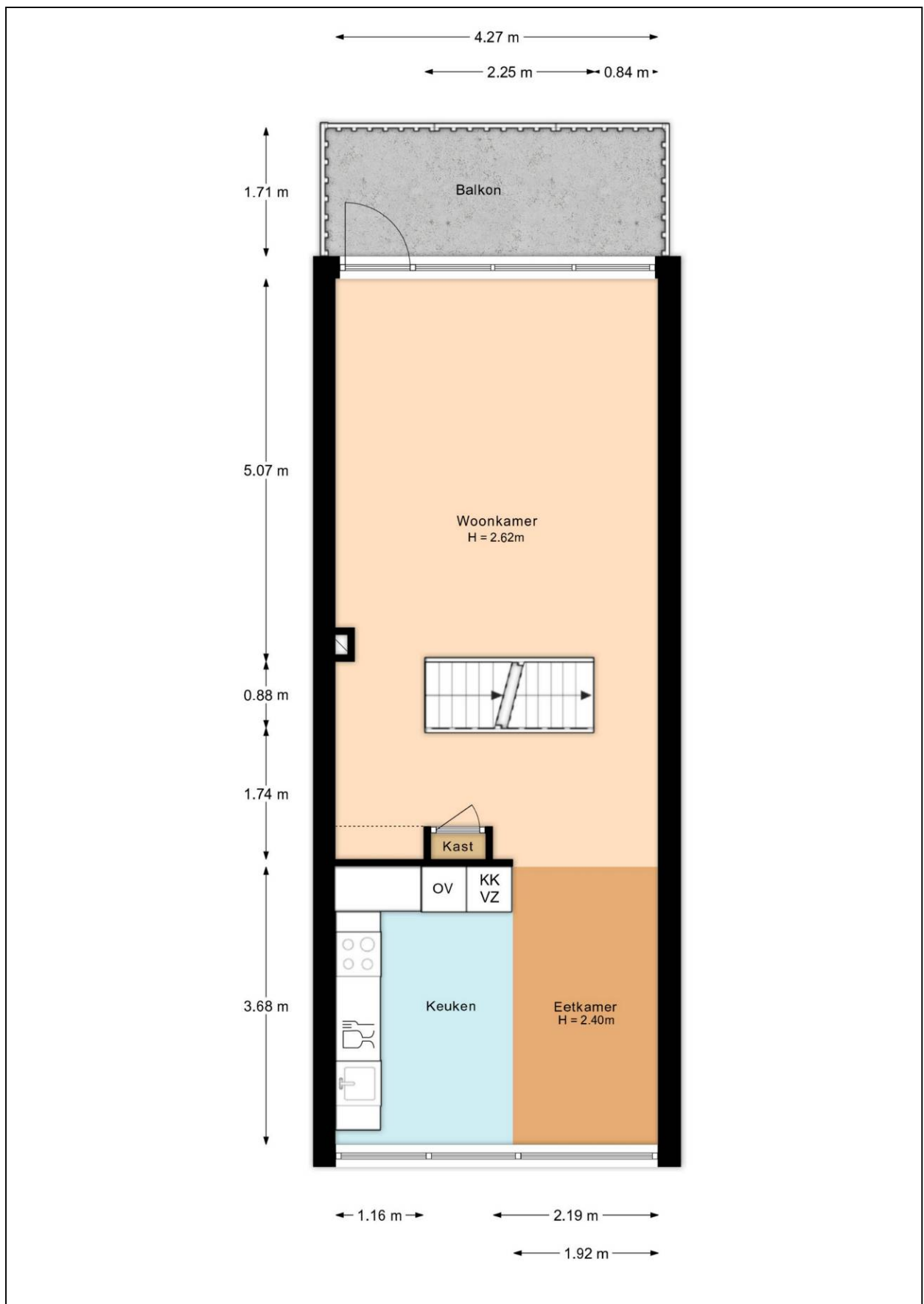
 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

Plattegrond begane grond

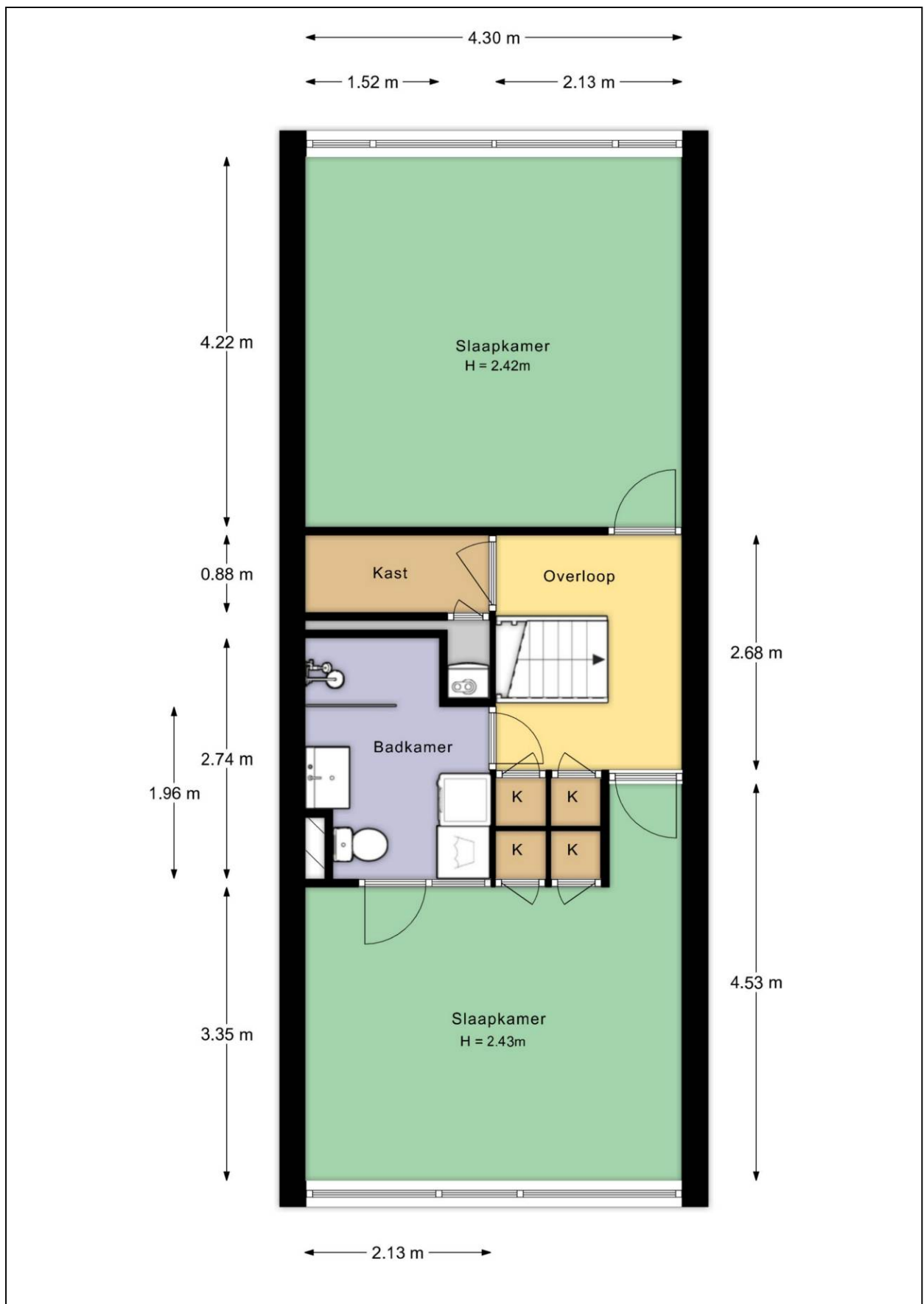


De plattegronden zijn geproduceerd voor promotionele doeleinden en ter indicatie.
Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

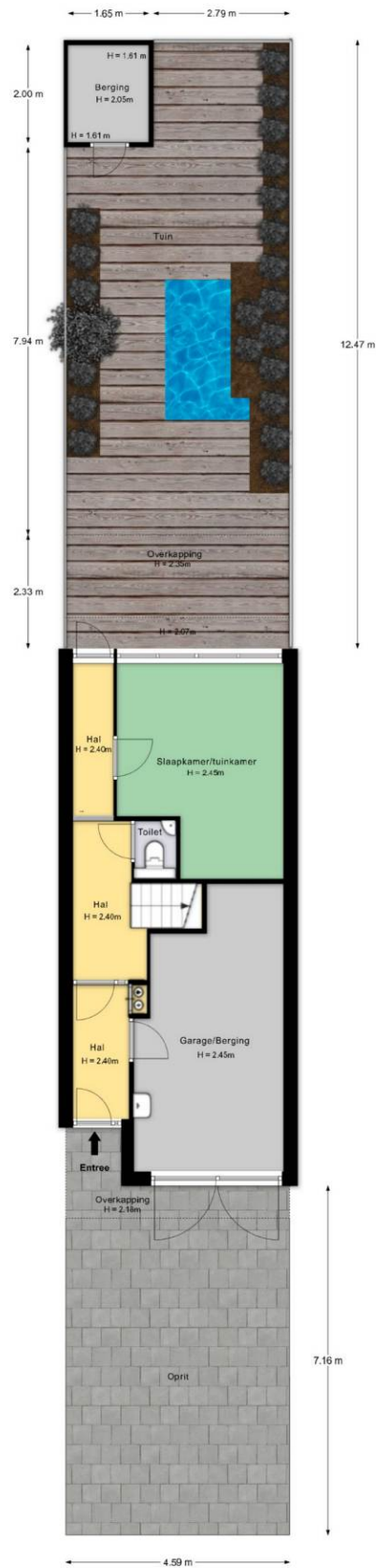
Plattegrond eerste verdieping



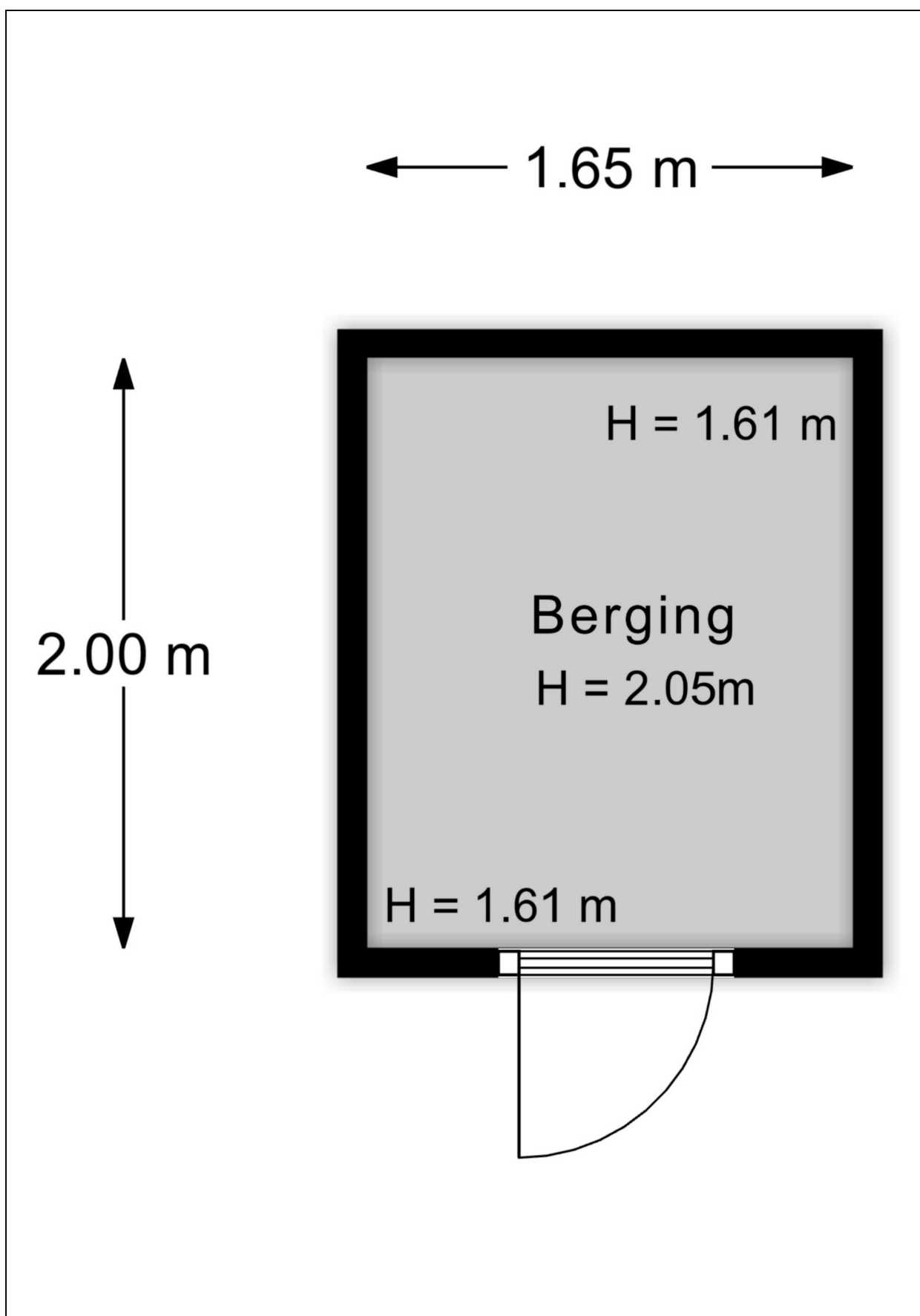
Plattegrond tweede verdieping



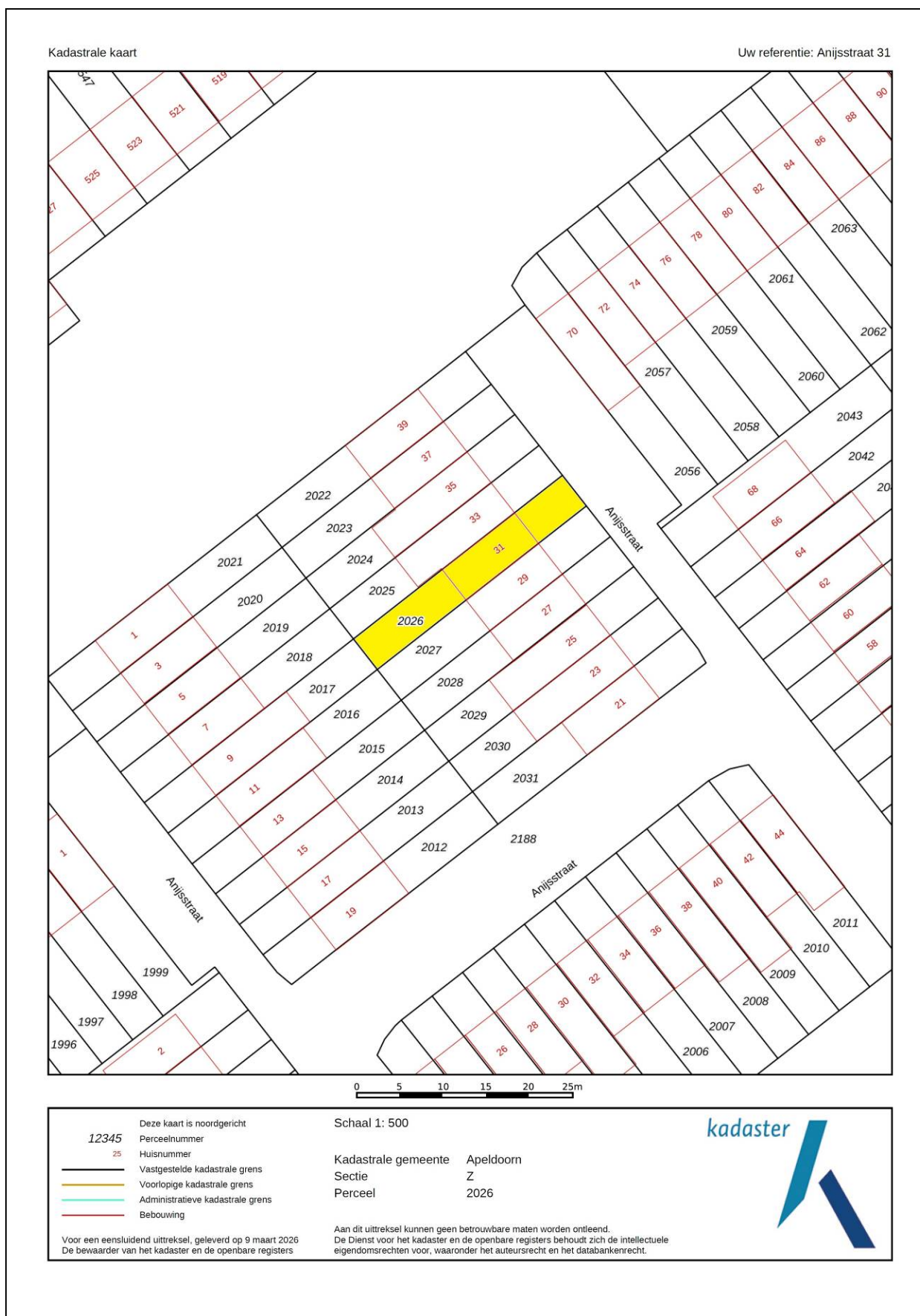
Plattegrond begane grond met tuin



Plattegrond berging



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
359691020

Datum registratie
06-03-2026

Geldig tot
06-03-2036

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	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	3400 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



17,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Anijsstraat 31
7322PN Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000009405

Detailaanduiding

Bouwjaar 1969
Compactheid 1,36
Vloeroppervlakte 122m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Vakbekwaamheidsnummer

55152498

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

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:	Anijsstraat 31, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonwering buiten	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Plavuizen/tegels onder overkapping		X	
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	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 (*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? | 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? | niet bekend |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | niet bekend |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|--|
| a. | Hoe oud zijn de daken? | 2020 |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? | ja |
| | Zo ja, waar en is dit verholpen? | Voor 2020, verholpen met een nieuw dak |
| 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, 2020 |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | niet bekend |
| | Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? | niet bekend, zie energielabel |
| 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? | tuinkamer en garage hout, 1 ^e en 2 ^e verdieping kunststof |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | niet bekend |
| 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? | Grotendeels HR++, verder standaard dubbel |
| | 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
dakreparatie in 2020 |
| 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?
Is de kruipruimte droog? | ja
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?
Is/zijn de installatie(s) eigendom?
Merk van de installatie(s):
Installatiedatum van de installatie(s):
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?
Zo ja, door wie? | Cv-installatie
ja
Remeha Calenta
2014
ieder jaar
ja
Linthorst |
| 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? | nee |
| h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal: 10
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
Functioneren alle zonnepanelen? | ja
nee

ja
340Wp
ja |

Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Solax Power
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	nee
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	
Jaar:	2020
Installateur:	12 MNDN Duurzaam
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?	
Jaar:	2025
Aantal kWh:	ca. 3000kWh
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	ca. 25 jaar
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?	nee
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?	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?	10 jaar geleden gerenoveerd
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?	2020
h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	2020
Functioneert alle inbouwapparatuur?	ja
i. Heeft u een kokend water kraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)?	ja
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	2020

9. Diversen

a. Wat is het bouwjaar van de woning?	1969
---------------------------------------	-------------

- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (*bijvoorbeeld asbest zeil, een asbestplaat die onder en/of achter de CV ketel is geplaatst, asbesthoudend isolatiemateriaal om de verwarmingsbuis, asbesthoudend koord bij oude cv-ketels/gaskachels, asbestgolfplaten e.d.*)? **ja**
Zo ja, welke en waar? **wandafwerking garage, verder niet bekend**
- 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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? **balkon 2024**
- 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? **€**
Belastingjaar:
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 360.000,-**
Peildatum: **1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€**
Belastingjaar:
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstoffen? **€ 143,64 en € 308,-**
Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
- 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?
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
---	------------

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