



Apeldoorn, Welgelegenweg 21



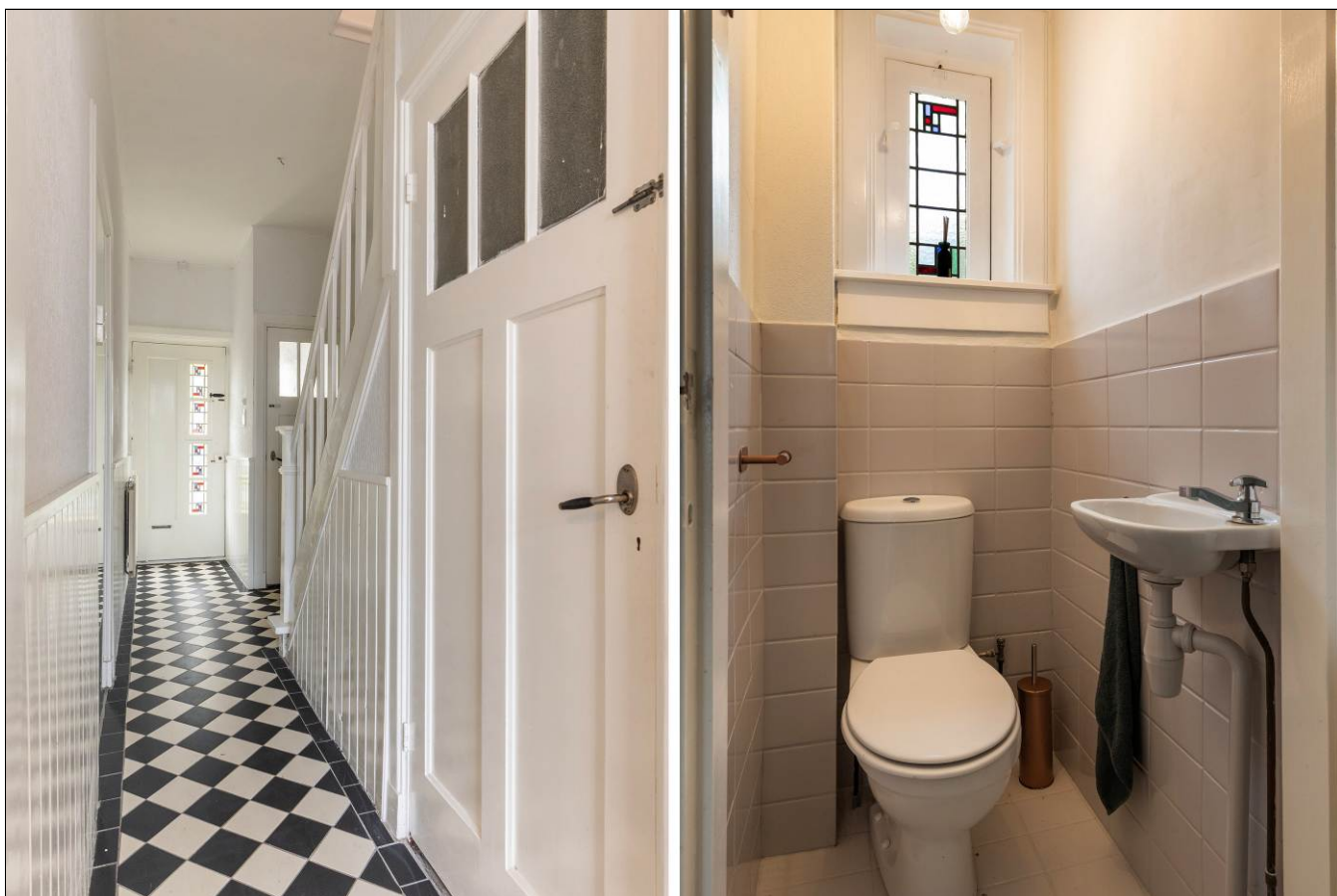








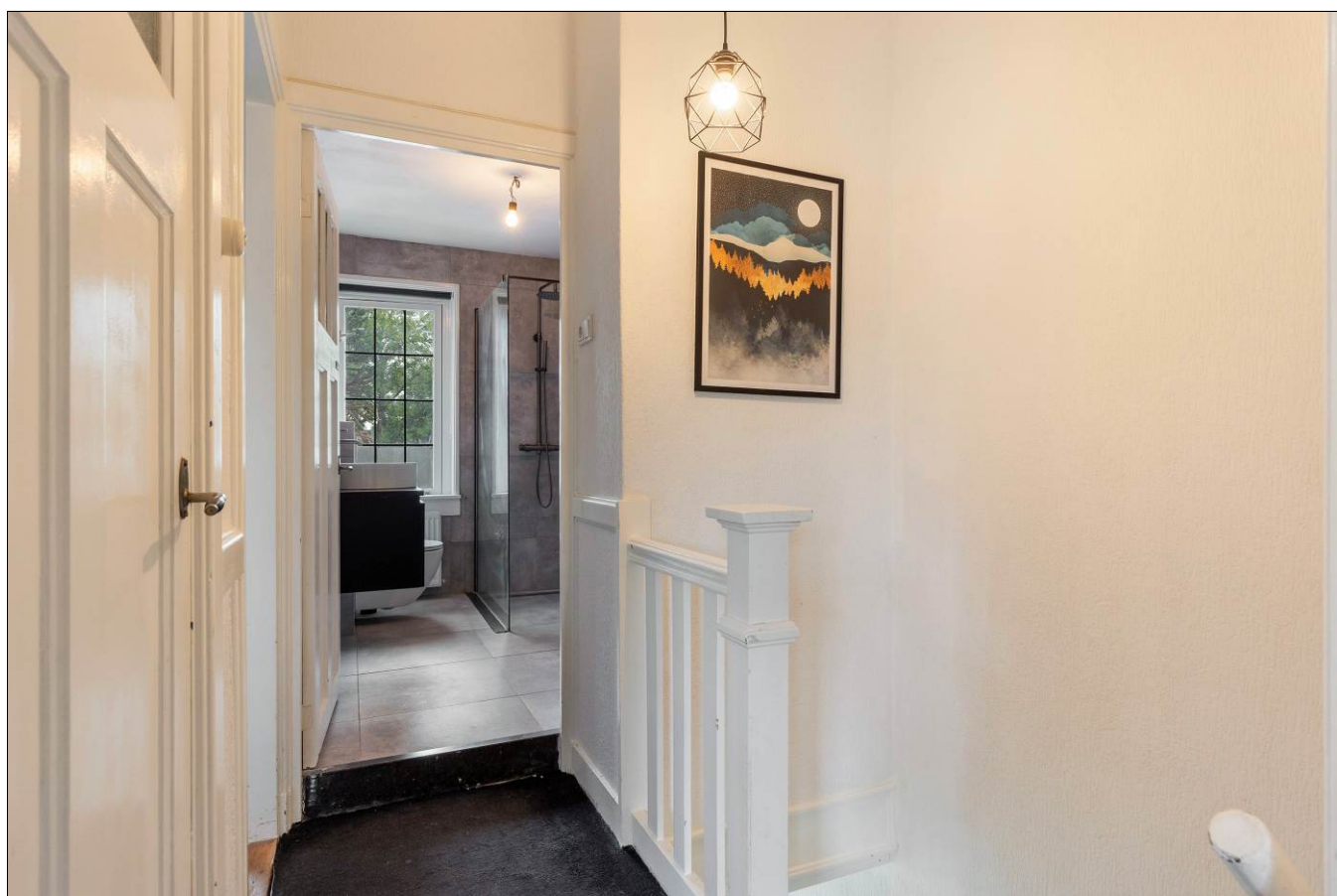


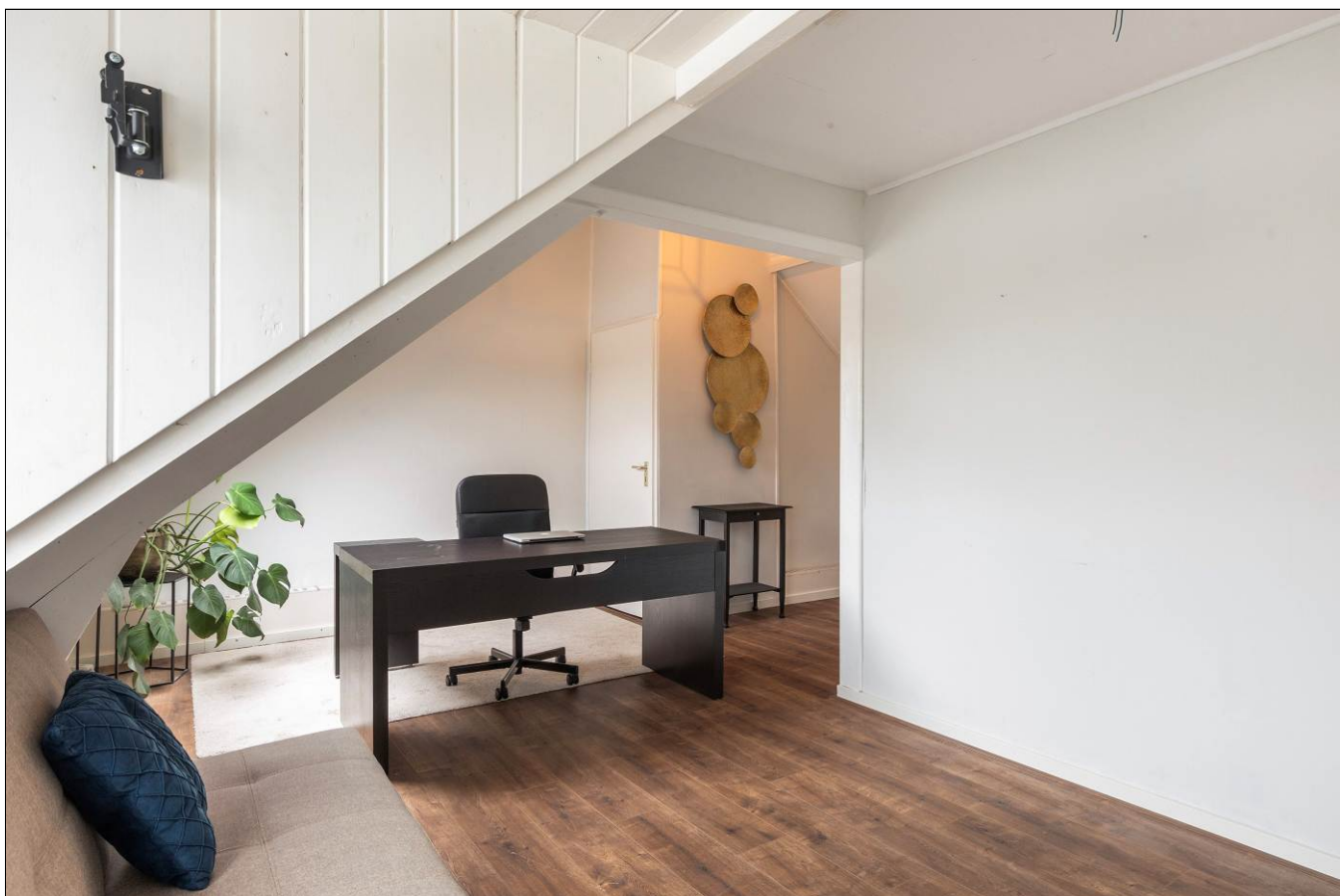


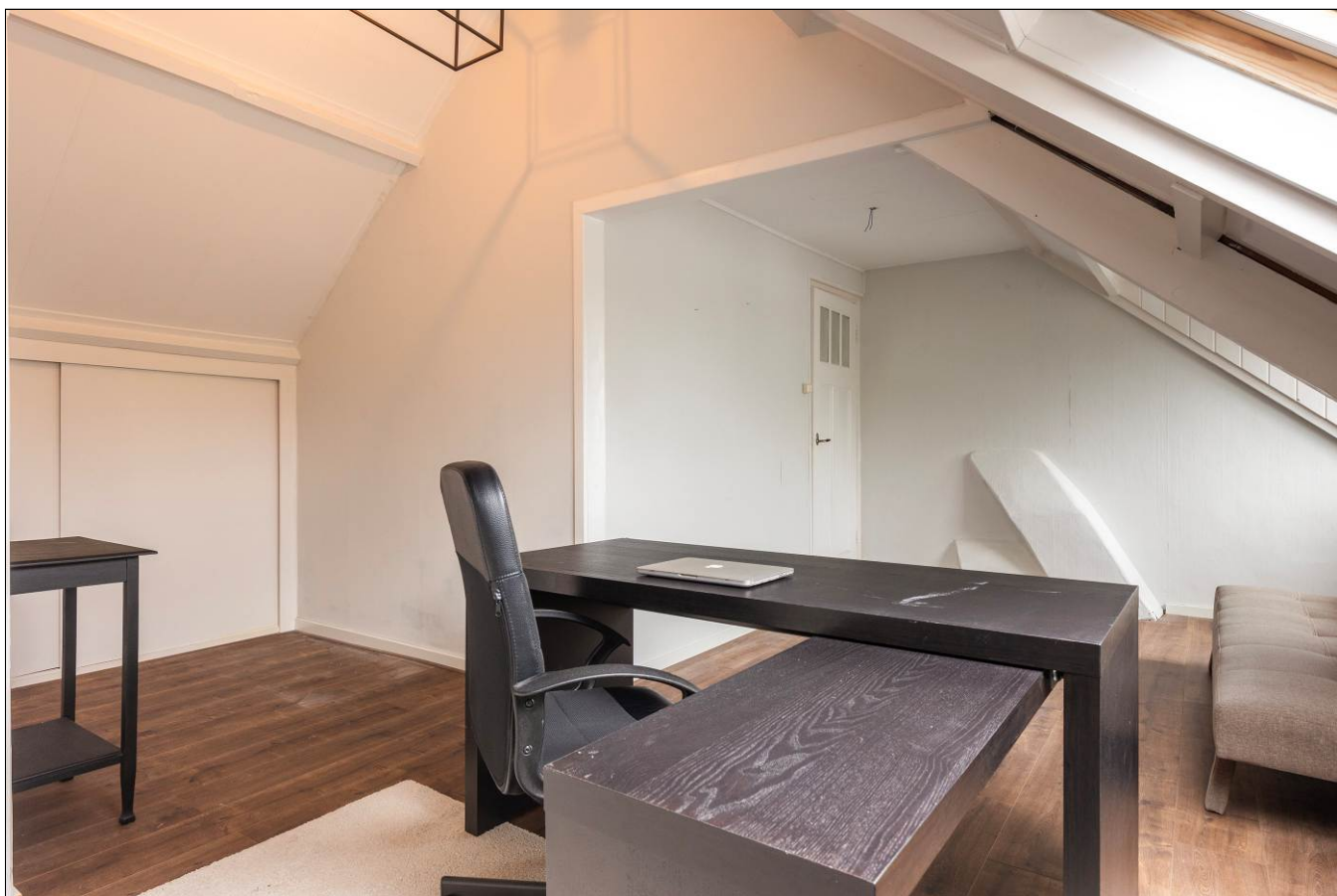










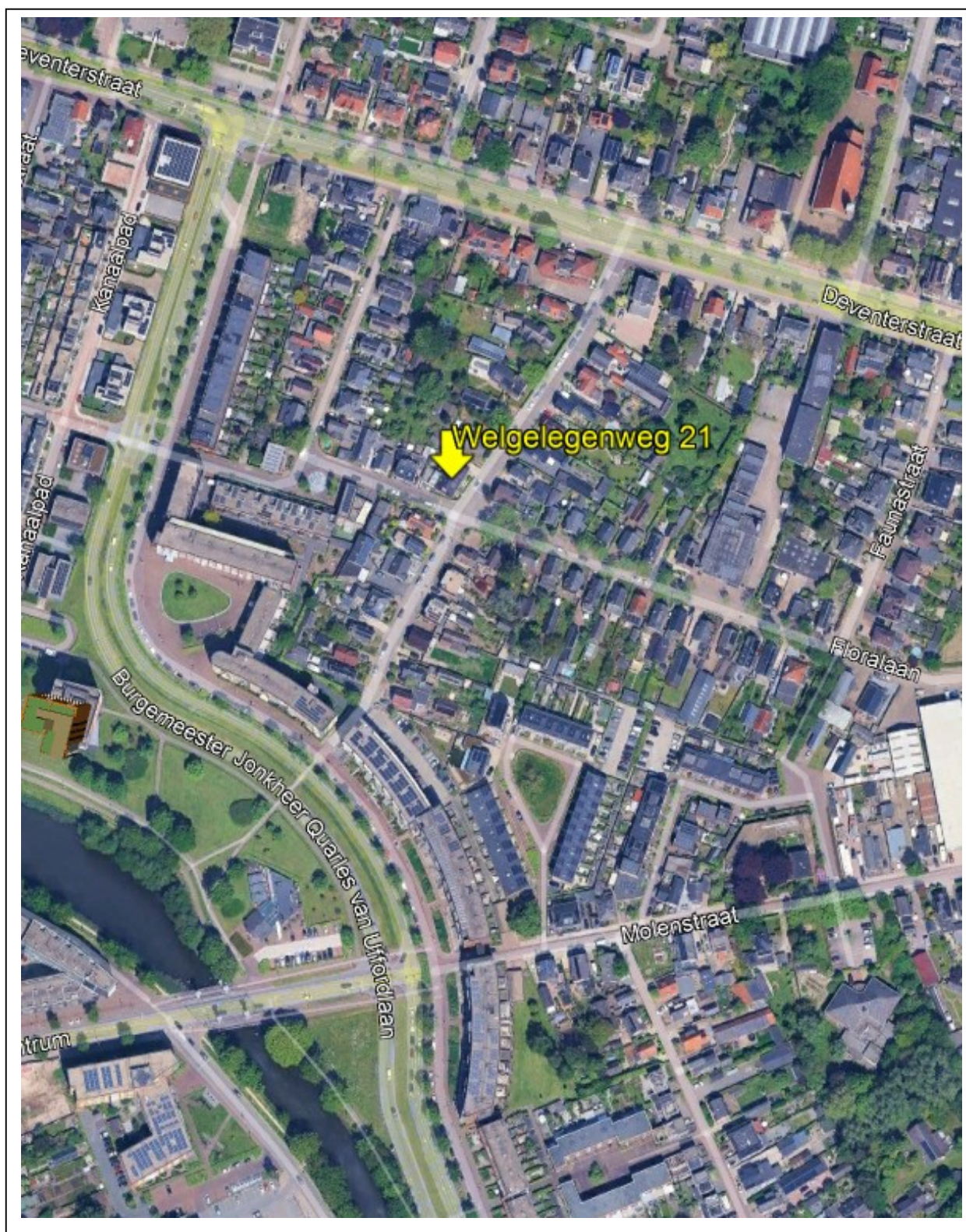








Satellietopname



Welgelegenweg 21

In het hart van de geliefde wijk Welgelegen staat deze charmante jaren '30 tussenwoning: een huis waarin karakter en modern wooncomfort samenkomen. De woning is de afgelopen jaren met veel zorg gemoderniseerd, met een luxe keuken (2021) en stijlvolle badkamer (2024).

Met 126 m² woonruimte, drie slaapkamers, een zonnige tuin op het westen en een vrijstaande stenen berging is dit een heerlijk huis voor wie ruimte, sfeer én gemak zoekt.

Daarnaast zijn diverse meubels in overleg ter overname, ideaal voor wie direct wil intrekken en de warme, huidige inrichting wil behouden.

Begane grond – sfeer en licht

Via de lichte hal loop je naar de warme woonkamer en suite, met originele glas-in-loodramen, en-suite deuren, vaste kasten en paneeldeuren. De visgraat pvc-vloer en het vrije uitzicht maken de sfeer compleet.

De moderne keuken (2021) is voorzien van inbouwapparatuur en biedt toegang tot de zonnige tuin met vrijstaande stenen berging en achterom.

Eerste verdieping – ruimte en comfort

Twee ruime slaapkamers met authentieke details en een dakterras op het westen.

De luxe badkamer (2024) beschikt over een inloop-regendouche, tweede toilet, modern meubel en wasmachine-aansluitingen.

Tweede verdieping – veel mogelijkheden

Een volwaardige verdieping met dakkapel en grote slaapkamer. Omdat dit voorheen twee kamers waren, is het eenvoudig om hier weer een extra kamer te creëren.

Bijzonderheden

- Karaktervolle jaren '30 elementen zijn behouden
- Nieuwe badkamer (2024) en keuken (2021)
- Dakisolatie en gedeeltelijk dubbel glas
- Vernieuwde meterkast
- CV-installatie Remeha HR (2013)
- Zonnige tuin op het westen + stenen berging
- Meubels en inrichting in overleg ter overname

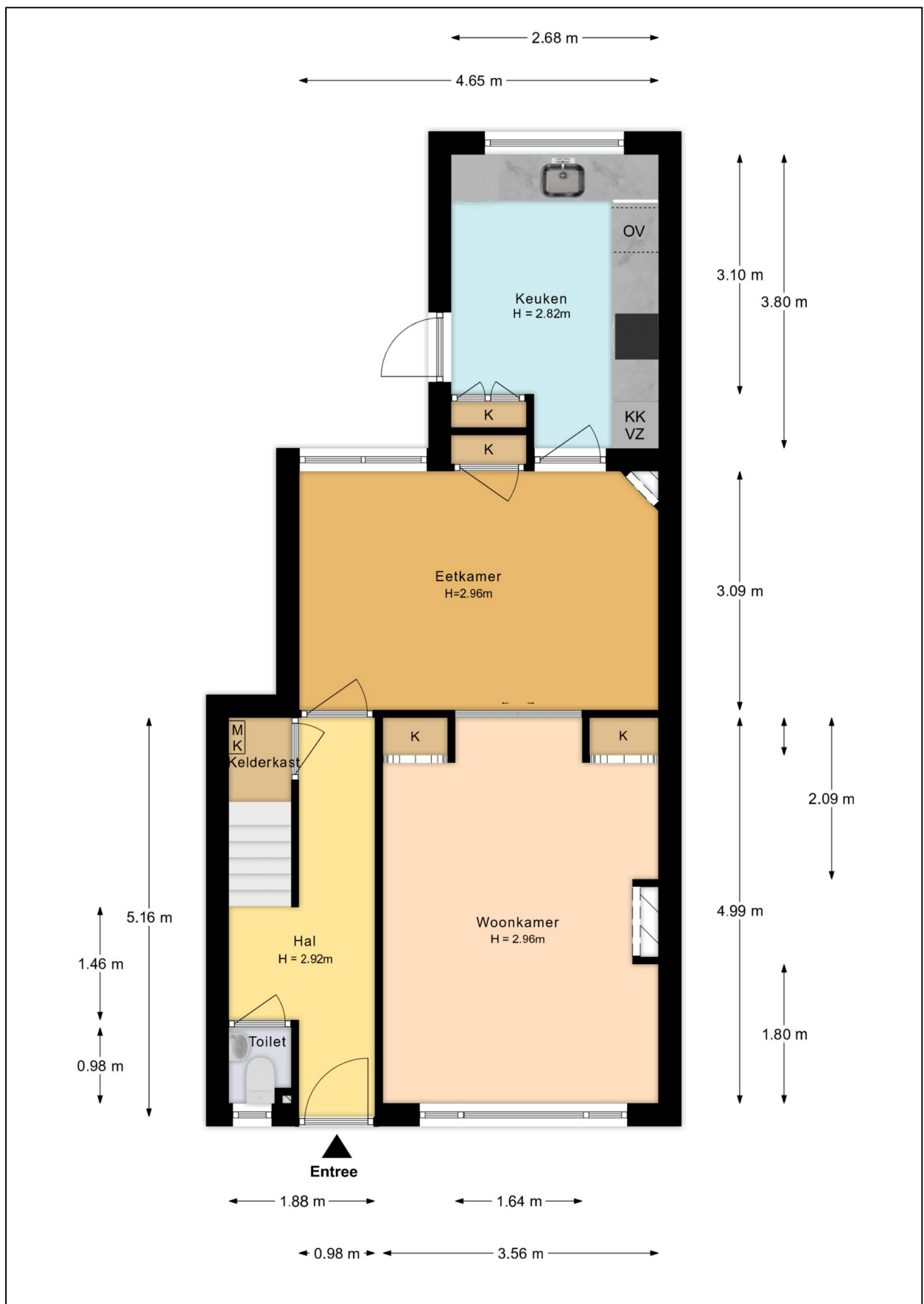
Met de A50 op 10 minuten afstand en het centrum van Apeldoorn op slechts een kwartier lopen, woon je hier rustig én centraal.

Een sfeervol, compleet en comfortabel thuis in één van de mooiste straten van Welgelegen.

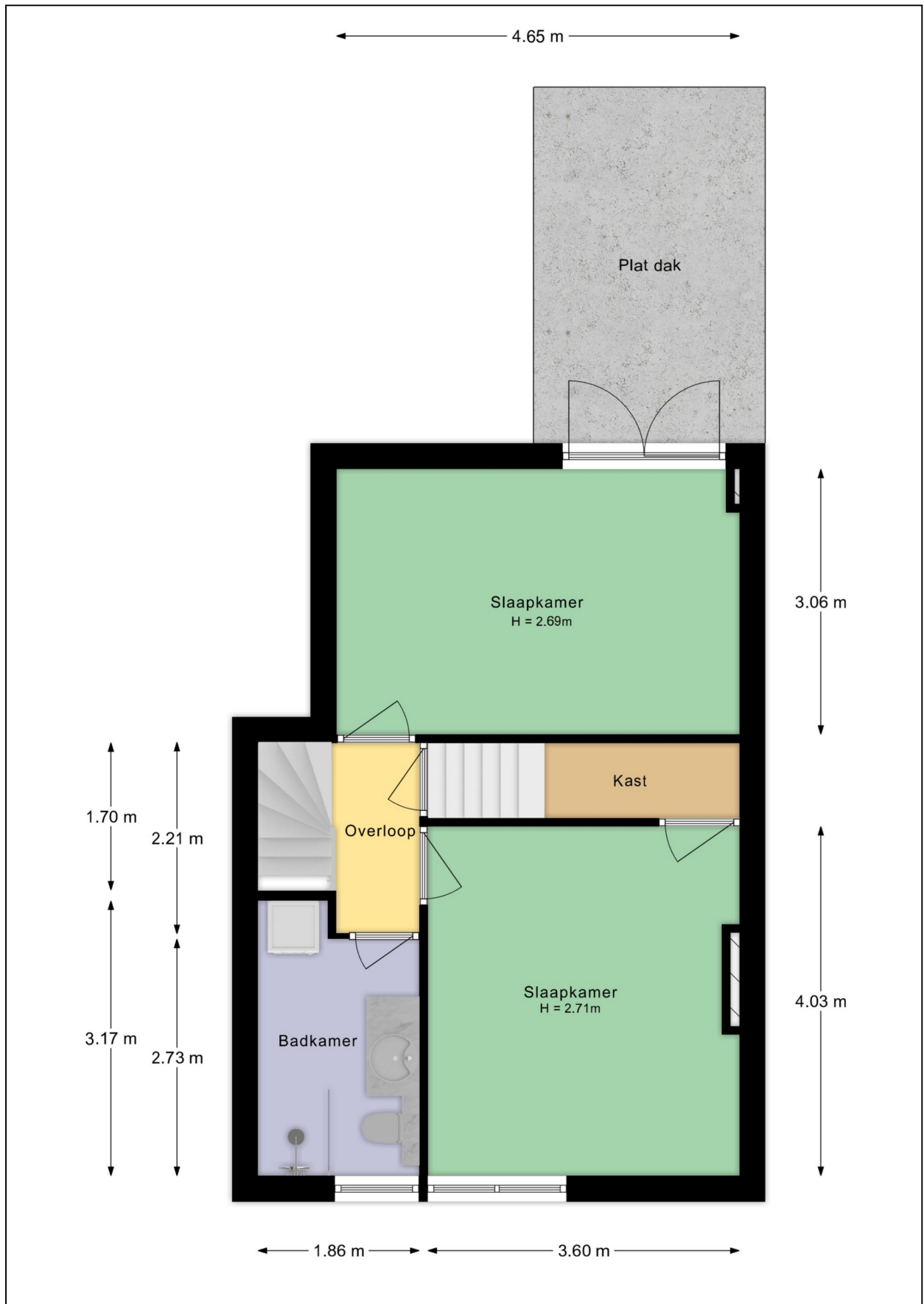
Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €475.000,- kosten koper.

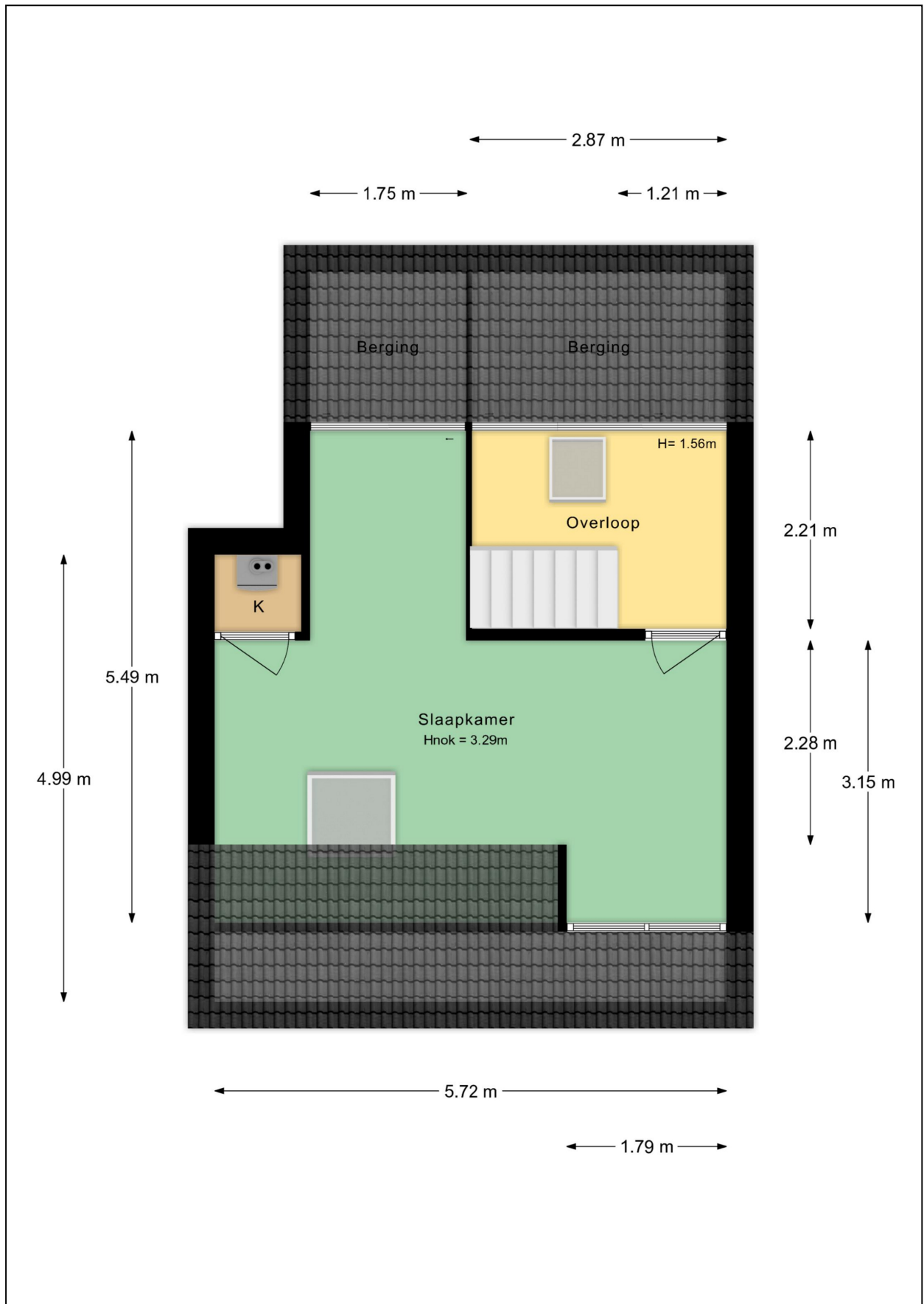
Plattegrond begane grond



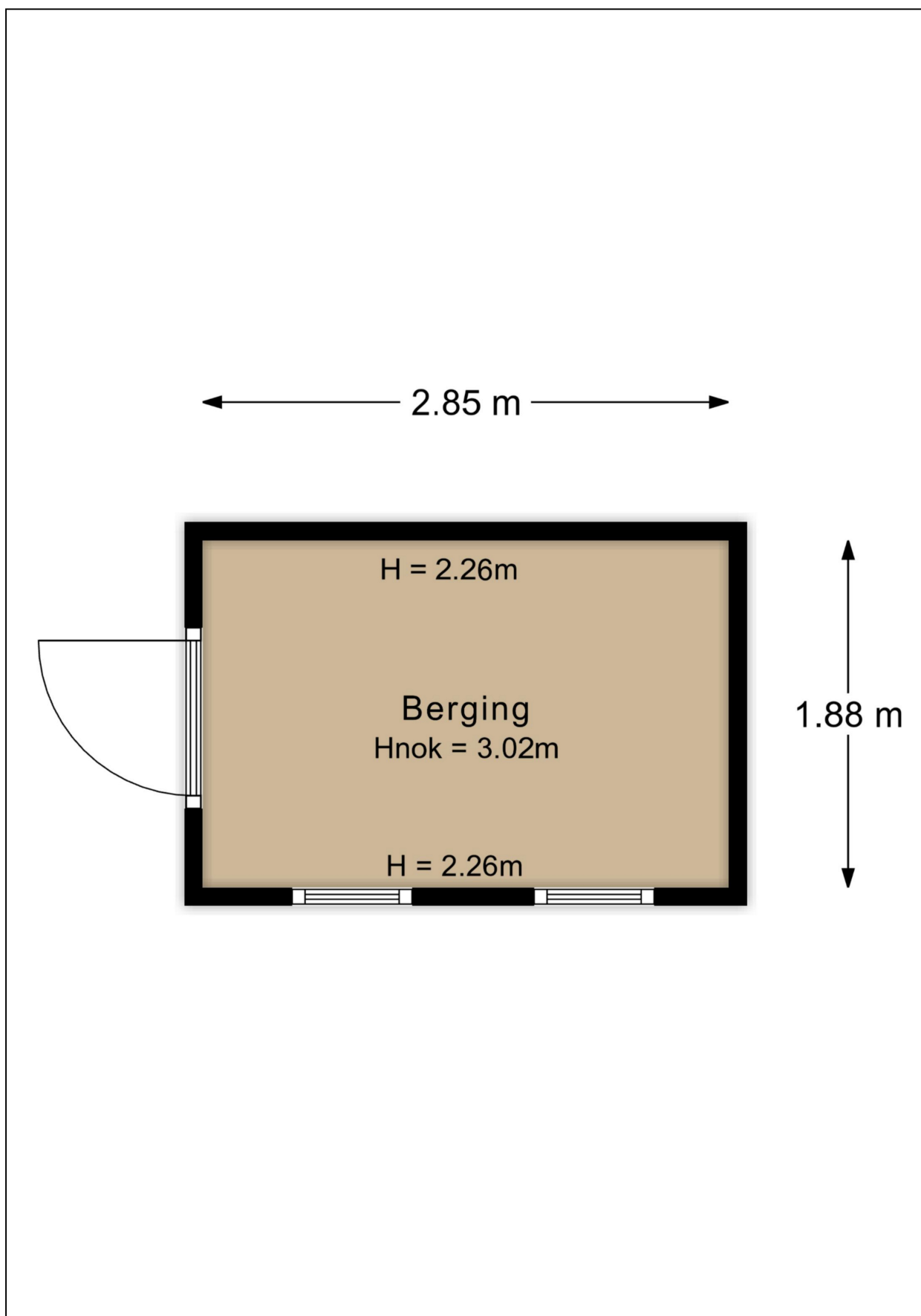
Plattegrond eerste verdieping



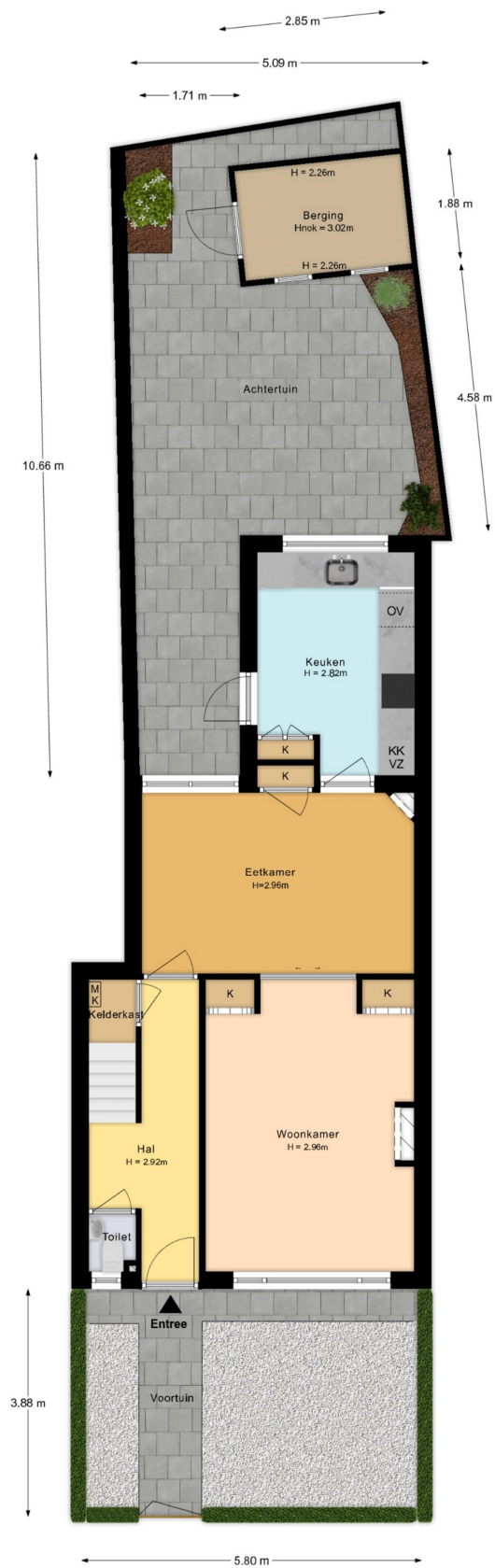
Plattegrond tweede verdieping



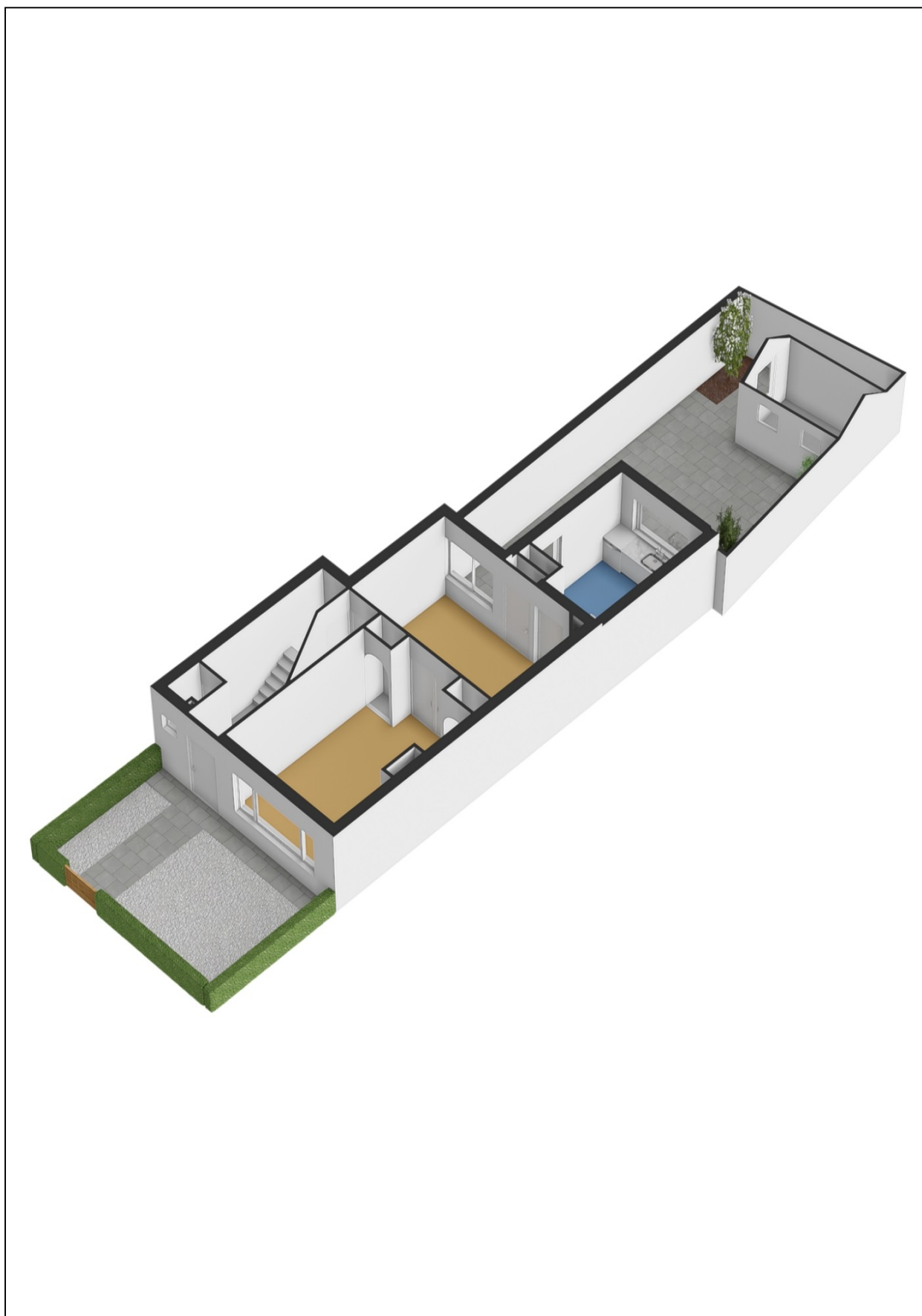
Plattegrond berging



Plattegrond tuin



Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart



Energielabel



Rijksoverheid

Energielabel woning

Welgelegenweg 21

7321AV Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000221156

Veel besparingsmogelijkheden



Energielabel E

Registratienummer 999431079
Datum van registratie 18-09-2019
Geldig tot 18-09-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	vóór 1946
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
	Glas slaapruimte(s)	Enkel glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak extra geïsoleerd
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen mechanische afzuiging



Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

(Extra) isolatie van uw begane grondvloer
Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater
(Extra) isolatie van uw buitenmuren
Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit
HR++ glas in de woonruimte(s)

HR++ glas in de slaapruimte(s)

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energielabel verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Owen Radder
Examennummer 32443358
KvK nummer 64537285

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energielabel is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energielabel kunt u altijd verifiëren op www.energielabelvoorwoningen.nl of www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/.

Disclaimer

Dit energielabel bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energielabel genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energielabel worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energielabel afwijken.

Lijst van Zaken

Betreffende:	Welgelegenweg 21		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- In de keuken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- afwasmachine	X		
- oven	X		
- koelkast	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
Alarminstallatie	X		X
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
camerasysteem	X		X
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- vlag	X		

Overige meubels over te nemen:

Woonkamer: zitbank / loungebank / zitstoel / TV / salontafel

Eetkamer: eettafel

Werkkamer: bureau en bureaustoel

Zolder: bureau / bureaustoel / slaapbank / salontafel

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? **ja**
Zo ja, welke zijn dat? **Recht van overpad achter de woning.**
- 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? **Recht van overpad achter de woning.**
- 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? **ja**
Zo ja, waar? **kleine scheur naast de voordeur.**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **niet bekend**
Is er sprake van volledige isolatie? **niet bekend**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **Boven de keuken 2019**
Overige daken: **1935**
- 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: **niet bekend**
Overige daken: **nee**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: **niet bekend**
Overige daken: **ja**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
- 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? **hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **5 jaar geleden**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **niet bekend, door vorige eigenaar.**
- 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**
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **1^e verdieping**

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

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**
afwerking op zolder nog niet volledig netjes afgewerkt.

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**
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte? **Door de bodem in de rechter woonkamerkast te verwijderen.**
Is de kruipruimte droog? **ja**

c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **soms**
Zo ja of soms, toelichting: **Soms komt er vocht door de vloer van de kelder, net zoals bij de andere woningen in de straat.**

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**

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? **1 keer gebeurd.**

7. Installaties

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

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
Merk van de installatie(s): **Remeha Calenta**
Installatiedatum van de installatie(s): **25-11-2013**

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?
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? | nee |
| g. | Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Zo ja, welke? | ja
keuken |
| h. | Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? | nee
nee |
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/? | 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?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | ja
Nieuwe groepen aangelegd na de verbouwing.
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?
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | ja
1 jaar |

8. Sanitair en riolering

- | | | |
|----|--|--------------------------------------|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
Zo ja, welke? | ja
in de kookplaat zit een barst. |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2024 |
| 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?
Functioneert alle inbouwapparatuur? | 2020
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? **1930**
- 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.*)? **nee**
- c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **niet bekend**
- d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **niet bekend**
Bij de verbouwing alle nieuwe moderne leidingen aangelegd, maar het is niet bekend of er nog stukken lood ligt onder de woning.
- 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*)? **ja**
In de gang van de badkamer, daarna volledige badkamer vernieuwd.
- 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**
E

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: **€ 336,85**
2025
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: **€ 328.000,-**
1-1-2024
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: **€**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar: **€ 143,33**
2025

e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas en elektra

€ 156,-

Water:

€ 170,- per jaar.

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas **21 mei tm 17 oktober 2024**

m3 : 249

Elektriciteit totaal **21 mei tm 17 oktober 2024**

kWh : 875

Water

m3 : 187

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):

De poort is ook vorig jaar vernieuwd , op laat maken van Douglas hout.

Verder alle ruimtes gestript en verbouwd. Hier en daar nog wat afwerking nodig zoals plinten op zolder en afwerking bij de schuine balk op zolder en in de gang op zolder het behang nog wat netjes.

Er is een camera en alarm systeem aanwezig.