



Koppellaan 6, 7314 BP Apeldoorn

Vraagprijs € 950.000,00 kosten koper



Omschrijving

Koppellaan 6, 7314 BP Apeldoorn

Karakteristieke vrijstaande villa met allure in de geliefde Indische Buurt

In de zeer gewilde Indische Buurt, één van de mooiste en meest karakteristieke wijken van Apeldoorn, staat deze indrukwekkende vrijstaande villa uit 1907. De woning is gelegen op een royaal perceel van 675 m² en wordt omringd door een fraai aangelegde, groene tuin met meerdere terrassen, twee sfeervolle overkappingen en diverse beschutte zitplekken. Een plek waar rust, privacy en ruimte samenkomen.

De villa is door de gemeente aangewezen als beeldbepalend object en kenmerkt zich door haar bijzondere architectuur en rijke stijlenmerken. Authentieke details zoals hoge plafonds met ornamenten, paneeldeuren en klassieke raampartijen zijn prachtig behouden gebleven en geven de woning een warme, stijlvolle uitstraling.

Met een woonoppervlakte van circa 213 m², maar liefst zes slaapkamers, een royale living en een recent gerealiseerde high-end woonkeuken (2025) biedt deze villa alle ruimte voor comfortabel en stijlvol wonen. In combinatie met de luxe badkamer (2023) en de recente verduurzamingsmaatregelen is dit een bijzonder aantrekkelijk familiehuis met karakter. Op enkele plaatsen dient de woning intern nog verder te worden afgewerkt, waardoor u de mogelijkheid heeft om het geheel volledig naar eigen smaak te perfectioneren.

Duurzaamheid en modern comfort

De afgelopen jaren is er veel geïnvesteerd in comfort en verduurzaming. Zo zijn onder andere de volgende maatregelen uitgevoerd:

- Isolatie van de bovenverdieping (slaapkamers)
- Isolatie van de woonkamer inclusief nieuwe vloer met vloerverwarming (2024)
- Vernieuwing en uitbreiding van de keukenaanbouw inclusief vloerverwarming (2025)
- Dakisolatie en vernieuwde dak delen
- Airconditioninginstallaties (5 slaapkamers zijn v.v. airco)
- Nieuwe meterkast (3 -fase) met voorbereiding voor laadpaal
- Plaatsing van 16 zonnepanelen (2024)

Hierdoor combineert de woning haar historische charme met het wooncomfort van nu.

Indeling Begane grond

Via de statige entree betreedt u de hal met bordestrap, die direct de karaktervolle sfeer van de woning onderstreept. De woonkamer en suite is royaal en sfeervol, met een hout gestookte haard en een geïsoleerde vloer met vloerverwarming. Grote raampartijen zorgen voor een prachtige lichtinval.

Aan de voorzijde bevindt zich een royale serre met openslaande deuren naar de voortuin, een heerlijke plek om te genieten van het uitzicht op het groen.

Aan de achterzijde van de woning bevindt zich de recent uitgebouwde luxe woonkeuken. Deze high-end keuken vormt het hart van het huis en beschikt over nieuwe puien met directe toegang tot de overkapping en de tuin. Een ideale plek om te koken, tafelen en samen te komen. De keuken is voorzien van diverse apparatuur waaronder een kokend water kraan, vaatwasser, grote vriezer, grote koelkast en een combi- stoomoven. Aansluitend bevindt zich de bijkeuken met opstelling van de cv-installatie en ruimte voor wasapparatuur. In de hal vindt u tevens het toilet en de toegang tot de provisiekelder.

Eerste verdieping

De bordestrap leidt naar een ruime en lichte overloop met toegang tot drie slaapkamers. Twee royale slaapkamers beschikken over veel lichtinval en beide hebben toegang tot het balkon. Daarnaast is er een derde kamer die nog naar eigen wens kan worden afgewerkt.

De recent gerealiseerde luxe badkamer is stijlvol uitgevoerd en voorzien van een ligbad, separate douche, wandcloset, dubbele wastafel en elektrische vloerverwarming.

Tweede verdieping

De zolderverdieping is recent volledig opnieuw ingedeeld, geïsoleerd en afgewerkt. Hier bevinden zich drie ruime zolder-/slaapkamers, waarvan één kamer met kapel, en een ruime overloop.

Buitenruimte

De fraai aangelegde tuin rondom de woning biedt een oase van rust en privacy. Verspreid over de tuin bevinden zich meerdere terrassen en twee karakteristieke overkappingen, waardoor u op ieder moment van de dag kunt genieten van zon of schaduw. Of u nu rustig een boek leest, dineert met vrienden of geniet van een zomerse avond – hier vindt u altijd een perfecte plek.

De ruime oprit biedt parkeergelegenheid voor meerdere auto's op eigen terrein en daarnaast beschikt de woning over een royale stenen garage/berging met zolder.

Ligging

De Indische Buurt staat bekend als één van de meest charmante wijken van Apeldoorn en maakt deel uit van een beschermd stadsbeeld. De woning ligt op loopafstand van het centrum, nabij Theater Orpheus, de Grote Kerk en de gezellige Koninginnelaan. Ook het NS-station is eenvoudig per fiets of zelfs te voet bereikbaar. De treinverbindingen naar onder andere Amsterdam, Schiphol, Utrecht, Rotterdam en Den Haag zijn uitstekend; Schiphol bereikt u met een directe verbinding in ongeveer een uur. Daarnaast ligt Apeldoorn centraal aan de A1 en A50, waardoor de Randstad en andere delen van Nederland uitstekend bereikbaar zijn.

Kenmerken

Bouwjaar: 1907

Perceeloppervlakte: 675 m²

Woonoppervlakte: 213 m²

Inhoud: 905 m³

Energielabel: C

Dakpannen vervangen ca. 2004 met dakisolatie (2024)

Dak erker vernieuwd 2024

Gedeeltelijk enkel glas, voorzetramen, dubbel glas en HR++ glas

16 zonnepanelen (2024)

Parkeren op eigen terrein voor meerdere auto's

Deze presentatie is informatief en geheel vrijblijvend. Aan eventuele onjuistheden kunnen geen rechten worden ontleend.

Heeft deze bijzondere villa uw interesse gewekt? Wij nodigen u van harte uit voor een bezichtiging zodat u zelf de sfeer, ruimte en het karakter van deze unieke woning kunt ervaren.

Kenmerken

Object gegevens	
Soort woning	Villa
Type woning	Vrijstaande woning
Bouwjaar	1907

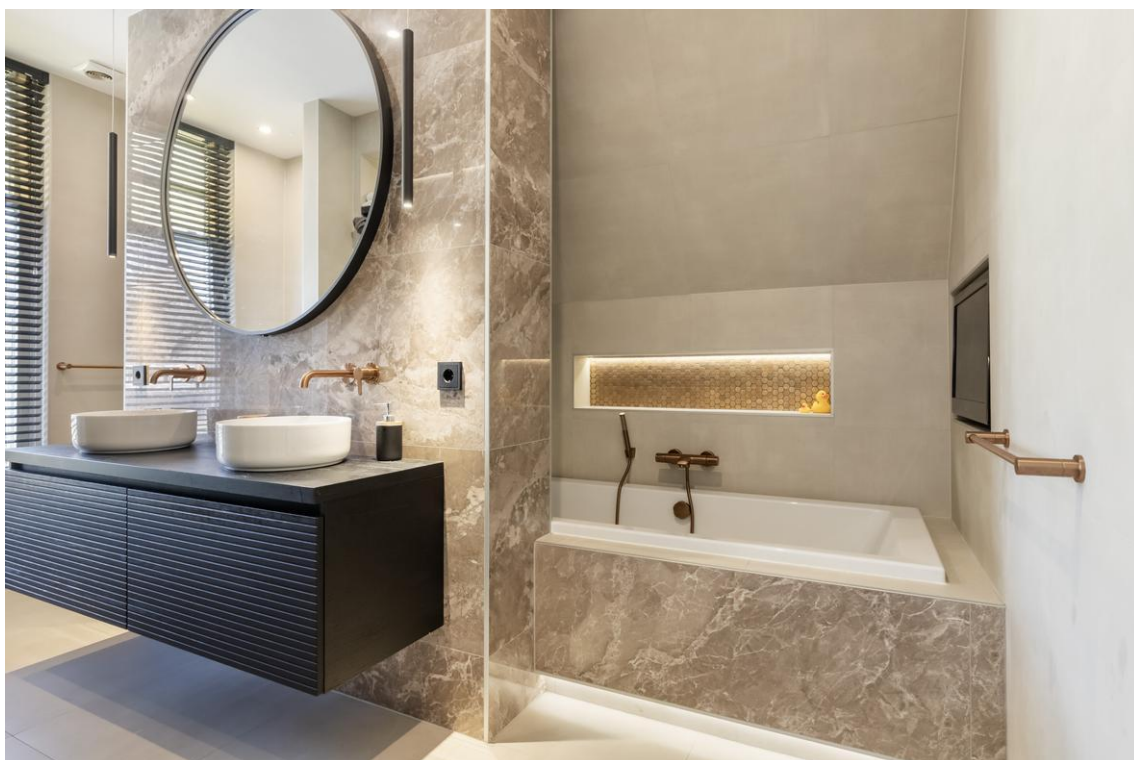
Maten object	
Aantal kamers	9 kamers
Aantal slaapkamers	6 slaapkamer(s)
Inhoud woning	905 m ³
Perceel oppervlakte	675 m ²
Gebruiksoppervlakte woonfunctie	213 m ²

Details	
Ligging	Aan rustige weg
Voorzieningen	Mechanische ventilatie, TV kabel, Airconditioning, Rookkanaal, Dakraam, Zonnepanelen
Bijzonderheden	Beschermd stads- of dorpsgezicht
Kabel	Ja
Buitenzonwering	Nee

Energie	
Energielabel	C
Isolatie	Dakisolatie, Muurisolatie, Dubbel glas, Gedeeltelijk dubbel glas, HR++ glas, Enkel glas
Verwarming	C.V.-Ketel, Open haard, Vloerverwarming gedeeltelijk, Airco
Warmwater	C.v.-ketel

Tuin gegevens	
Tuin	Achtertuint, voortuin, zijtuin, tuin rondom, zonneterras
Tuin diepte (cm)	2.900
Tuin breedte (cm)	2.300
Hoofdtuin	Achtertuint
Positie	Noord
Kwaliteit	Verzorgd

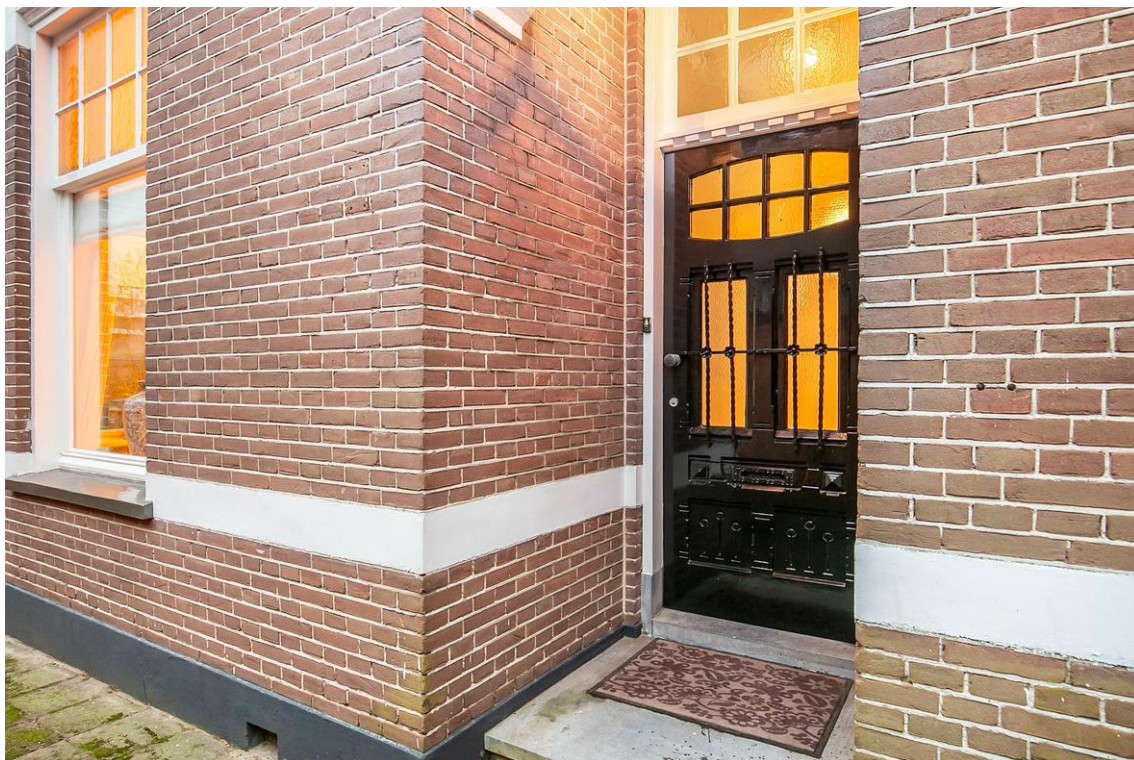


































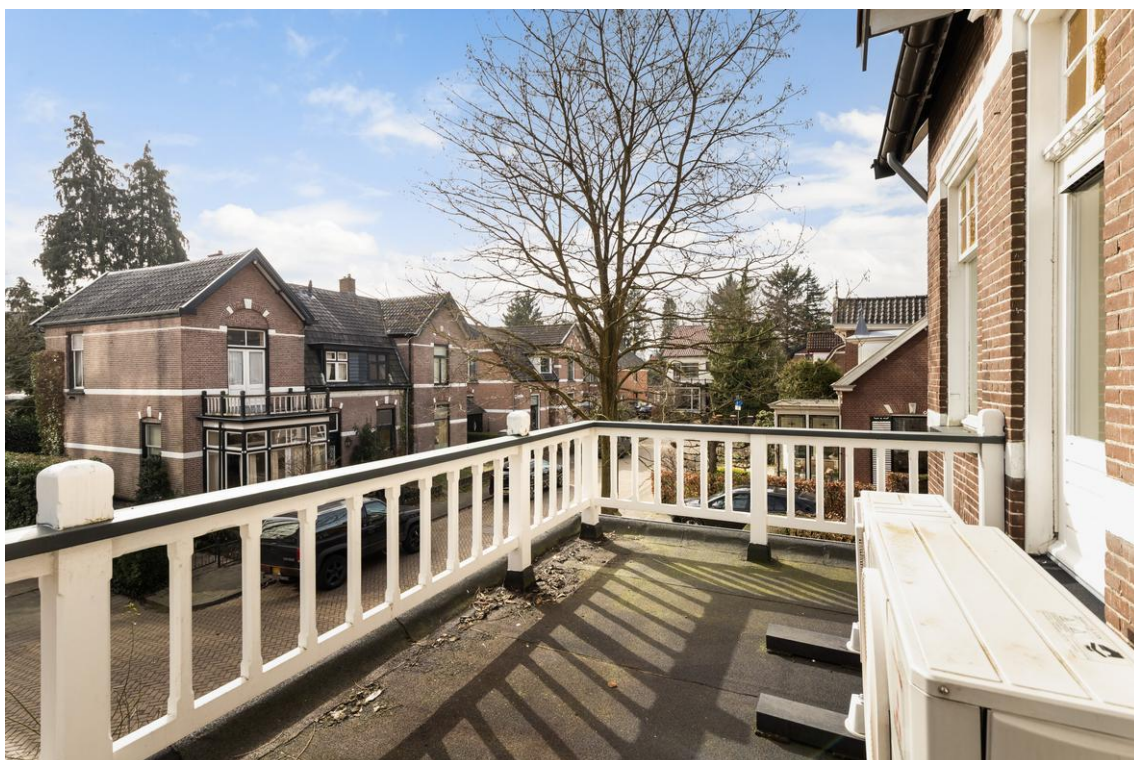












































Plattegrond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Plattegrond

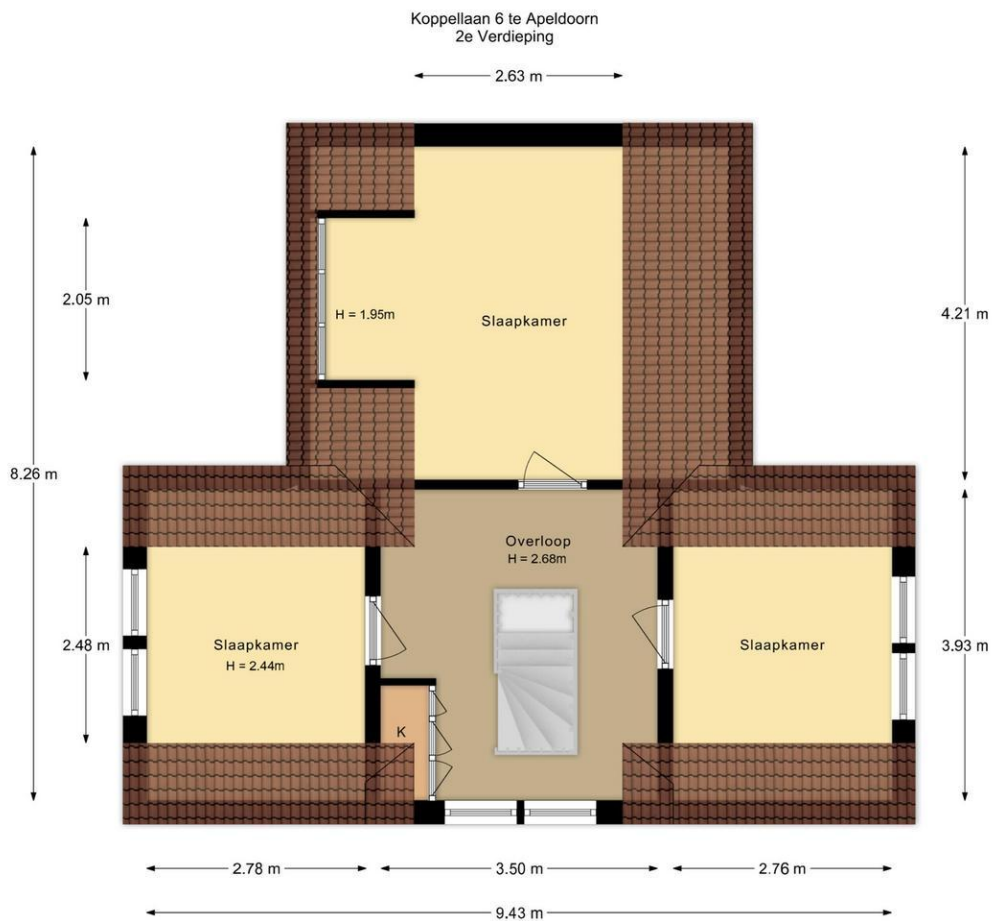


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

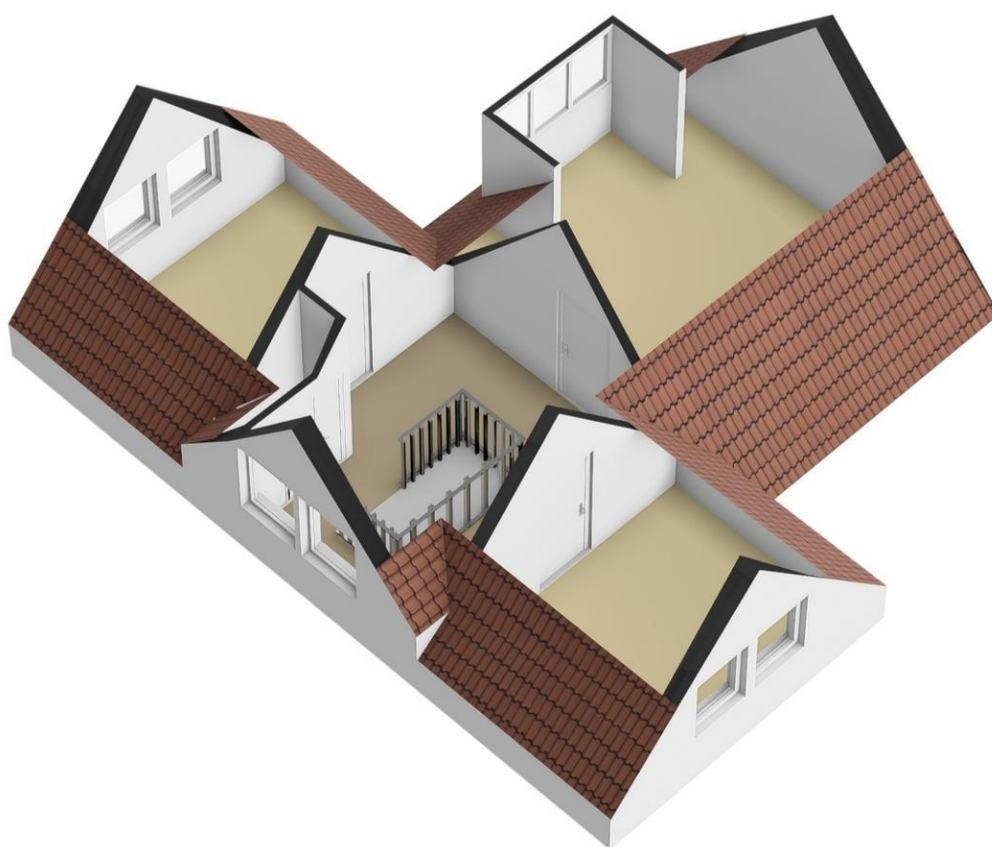


Plattegrond

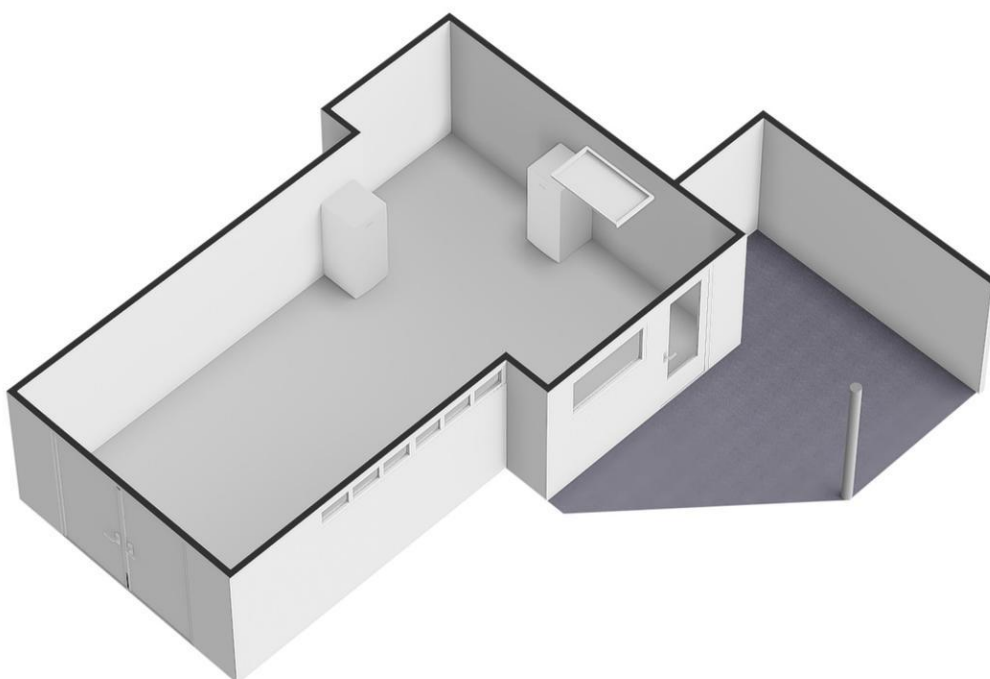


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

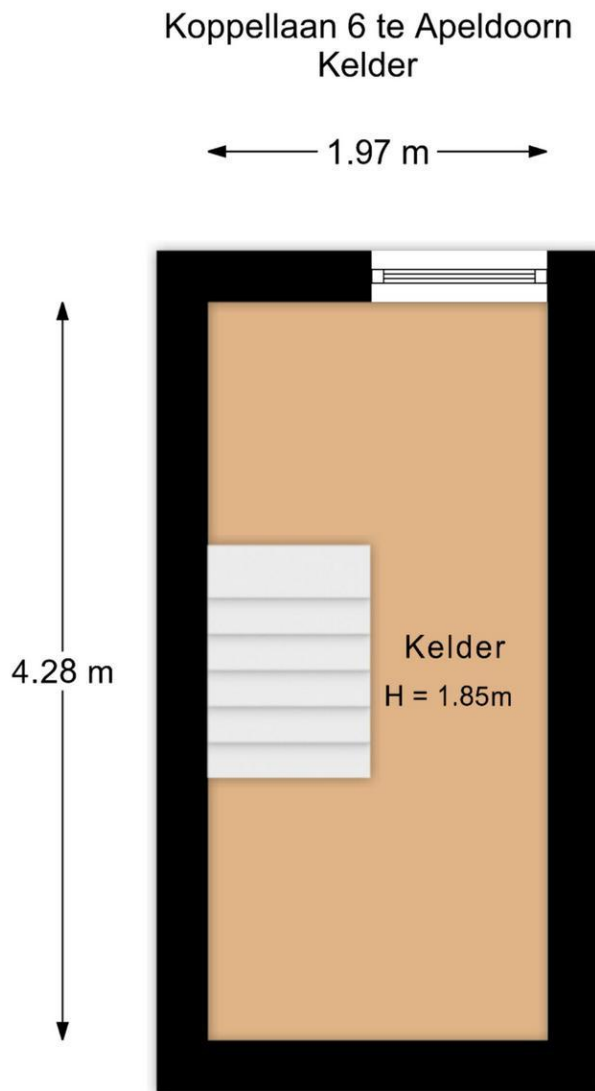
Plattegrond



Plattegrond

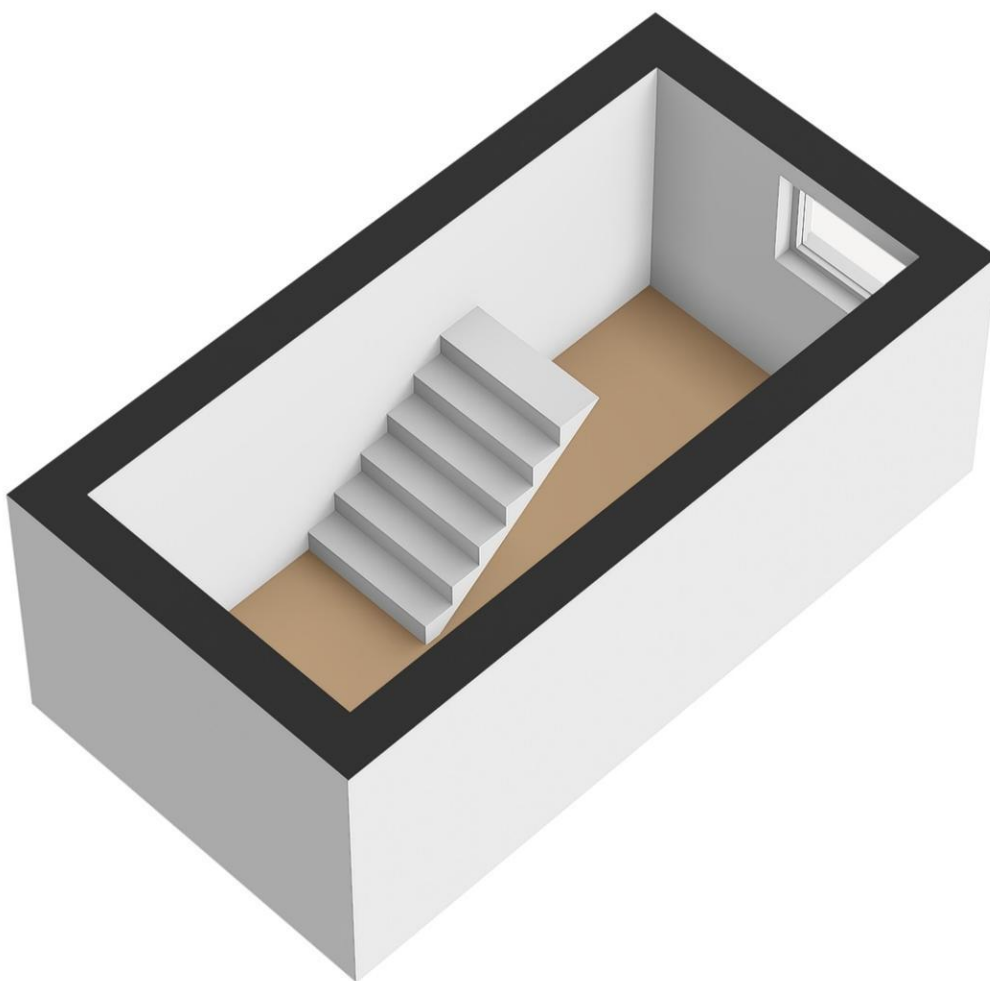


Plattegrond

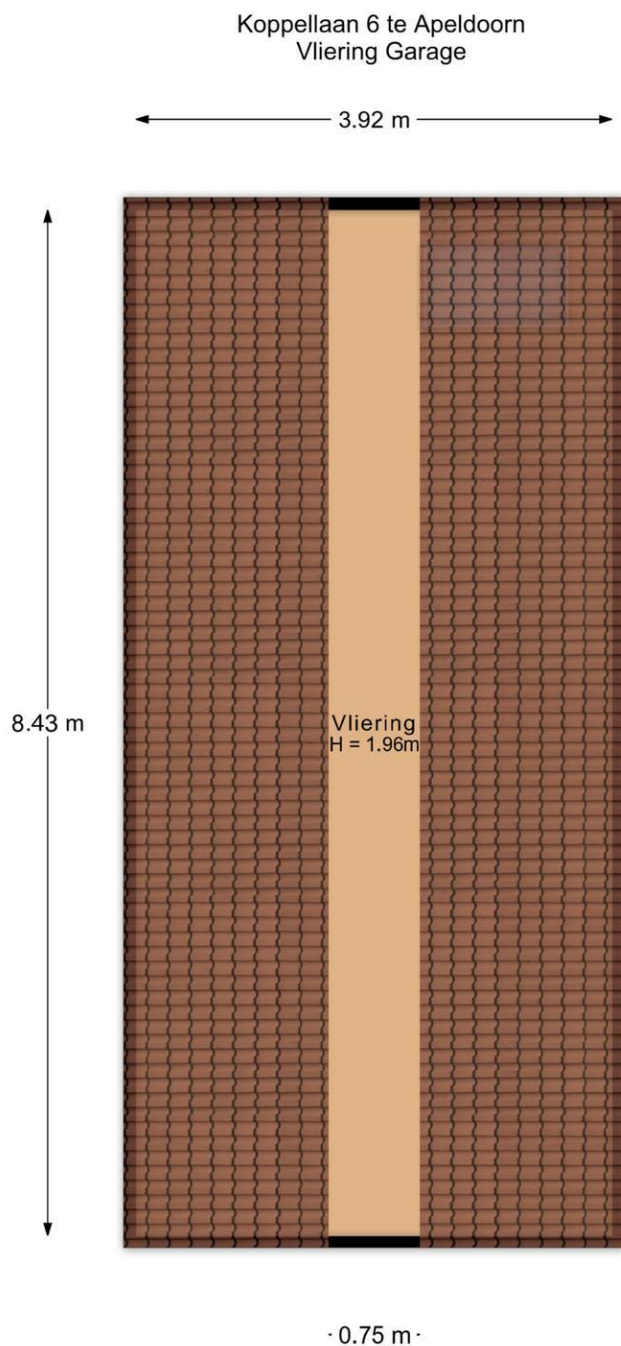


De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond

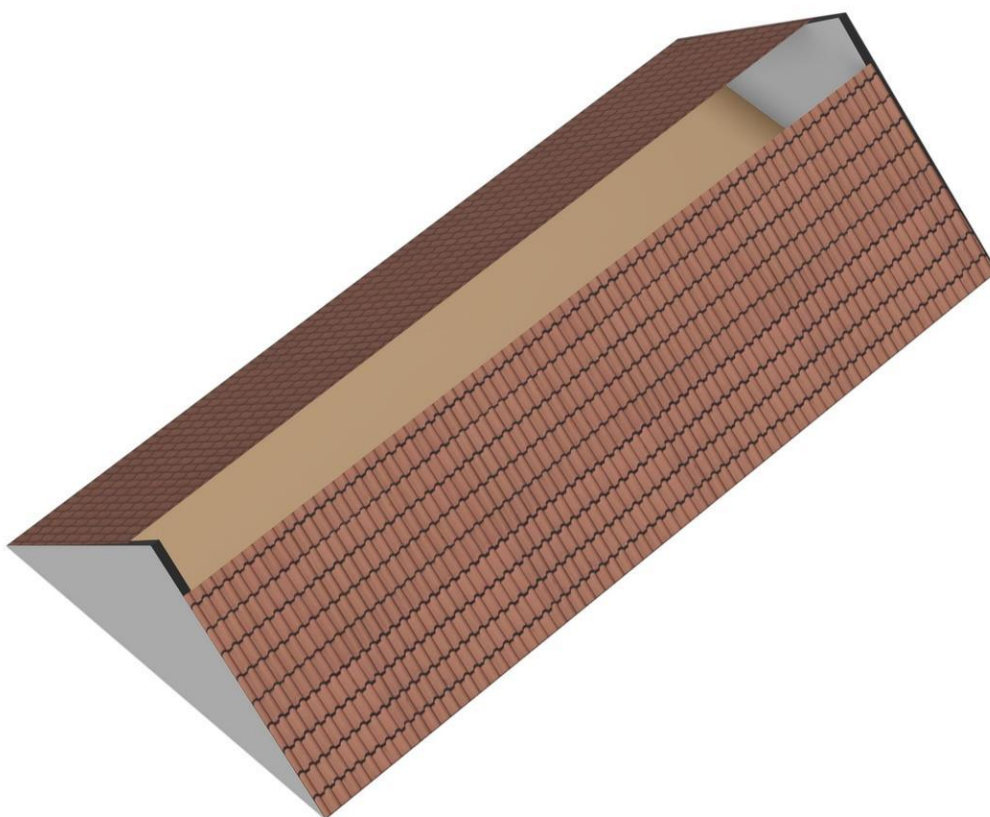


Plattegrond



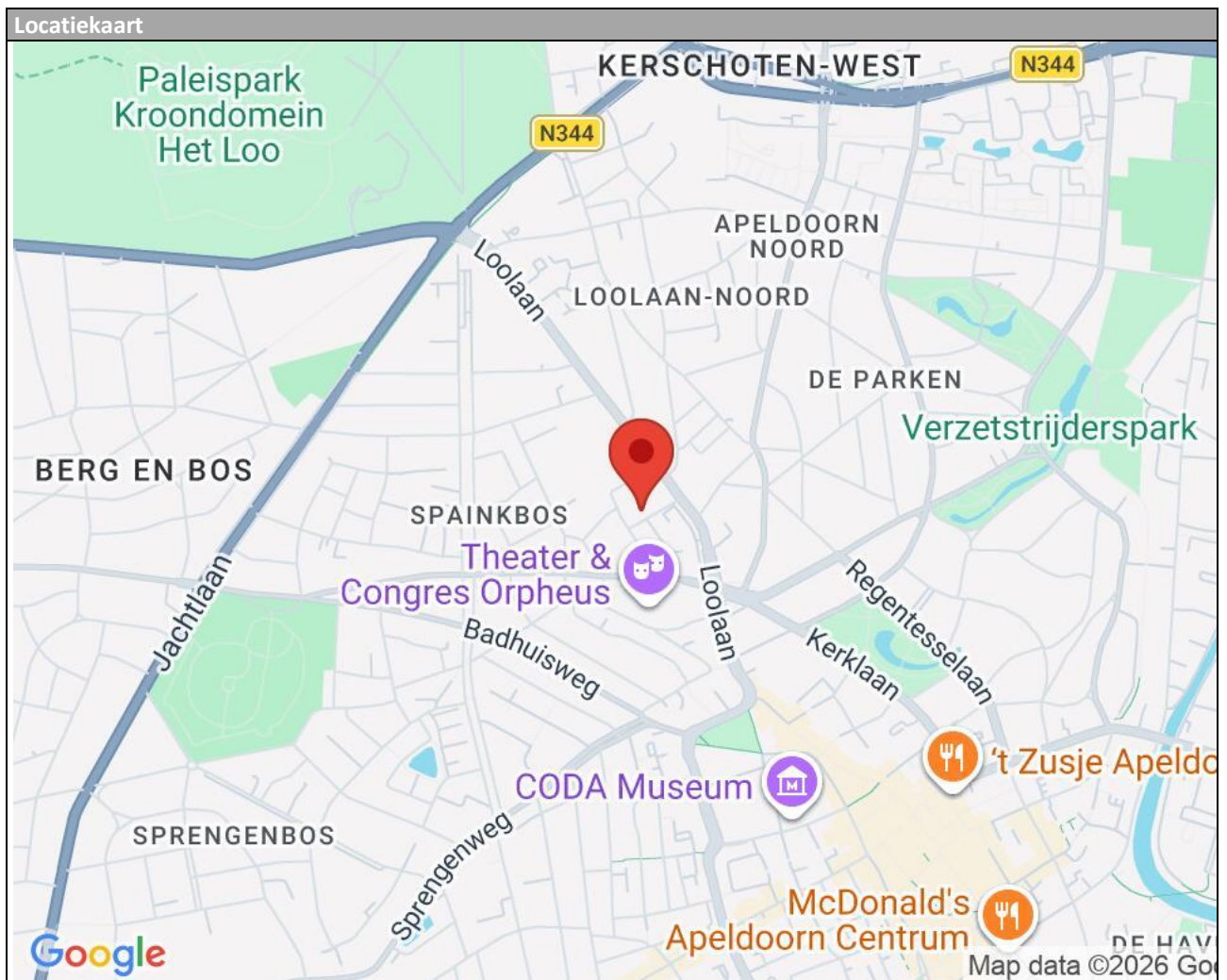
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond



Locatie

Adres gegevens	
Adres	Koppellaan 6
Postcode / plaats	7314 BP Apeldoorn
Provincie	Gelderland



Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Woning				
<i>Interieur</i>				
Verlichting, te weten:				
- Inbouwspots/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	☐	☐	☐	☒
- Losse (hang)lampen	☐	☒	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
(Losse)kasten, legplanken, te weten:				
- vensterbank/kast	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- Gordijnrails	☒	☐	☐	☐
- Gordijnen	☐	☒	☐	☐
- Overgordijnen	☐	☒	☐	☐
- Vitrages	☐	☒	☐	☐
- Rolgordijnen	☐	☐	☐	☒
- Lamellen	☐	☐	☐	☒
- Jaloezieën	☐	☐	☐	☒
- (Losse) horren/rolhorren	☐	☐	☐	☒
- vouwgordijnen	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Vloerdecoratie, te weten:				
- Vloerbedekking	☐	☐	☐	☒
- Parketvloer	☐	☐	☐	☒
- Houten vloer(delen)	☐	☐	☐	☒
- Laminaat	☐	☐	☐	☒
- Plavuizen	☐	☐	☐	☒
- PVC vloer	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☐	☐	☐	☒
Allesbrander	☐	☐	☐	☒
Houtkachel	☒	☐	☐	☐
(Gas)kachels	☐	☐	☐	☒

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Designradiator(en)	☐	☐	☐	☒
Radiatorafwerking	☐	☐	☐	☒
Overig, te weten:				
- Spiegelwanden	☐	☐	☐	☒
- Schilderij ophangstelsysteem	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Keuken

Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- Kookplaat	☒	☐	☐	☐
- (Gas)fornuis	☐	☐	☐	☒
- Afzuigkap	☒	☐	☐	☐
- Magnetron	☐	☐	☐	☒
- Oven	☐	☐	☐	☒
- Combi-oven/combimagnetron	☐	☐	☐	☒
- Koelkast	☒	☐	☐	☐
- Vriezer	☒	☐	☐	☐
- Koel-vriescombinatie	☐	☐	☐	☒
- Vaatwasser	☒	☐	☐	☐
- Quooker	☒	☐	☐	☐
- Koffiezetapparaat	☐	☒	☐	☐
- Stoomoven combinatie	☒	☐	☐	☐
-	☐	☐	☐	☒
Keukenaccessoires, te weten:				
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Sanitair/sauna

Toilet met de volgende toebehoren:				
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- Fontein	☒	☐	☐	☐

	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Badkamer met de volgende toebehoren:				
- Ligbad	☒	☐	☐	☐
- Jacuzzi/whirlpool	☐	☐	☐	☒
- Douche (cabine/scherf)	☒	☐	☐	☐
- Stoomdouche (cabine)	☐	☐	☐	☒
- Wastafel	☐	☐	☐	☒
- Wastafelmeubel	☒	☐	☐	☐
- Planchet	☐	☐	☐	☒
- Toiletkast	☒	☐	☐	☐
- Toilet	☒	☐	☐	☐
- Toilethouder	☒	☐	☐	☐
- Toiletborstel(houder)	☒	☐	☐	☐
- verwarmbare spiegel met lamp	☒	☐	☐	☐
- Hangende lampjes boven badkamermeubel	☒	☐	☐	☐
Sauna met toebehoren	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Schotel/antenne	☐	☐	☐	☒
Brievenbus	☒	☐	☐	☐
Kluis	☐	☐	☐	☒
(Voordeur)bel	☒	☐	☐	☐
Alarminstallatie	☐	☐	☐	☒
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☐	☐	☐	☒
Rookmelders	☐	☐	☐	☒
(Klok)thermostaat	☐	☒	☐	☐
Airconditioning	☒	☐	☐	☐
Warmwatervoorziening, te weten:				
- CV-installatie	☒	☐	☐	☐
- Boiler	☐	☐	☐	☒
- Geiser	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Screens	☐	☐	☐	☒
Rolluiken	☐	☐	☐	☒
Zonwering buiten	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:				
-	☐	☐	☐	☒

-	☐	☐	☐	☒
---	--------------------------	--------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Langenberg Makelaardij
 Emmalaan 16
 7316 EB, APELDOORN
 Tel: 055-5766576
 E-mail: info@langenbergmakelaardij.nl
www.langenbergmakelaardij.nl



	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen	n.v.t.
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☐	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Waterslot wasautomaat	☐	☐	☐	☒
Zonnepanelen	☒	☐	☐	☐
Oplaadpunt elektrische auto	☐	☐	☐	☒
kabel van meterkast naar buiten voor aanleg oplaadpunt auto	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Tuin

Inrichting

Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐	☐
	☐	☐	☐	☒

Verlichting/installaties

Buitenverlichting	☐	☐	☐	☒
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	☐	☐	☐	☒
Philips hue spotjes in overkapping bij keuken	☐	☐	☒	☐

Bebouwing

Tuinhuis/buitenberging	☐	☐	☐	☒
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☐	☐	☐	☒
(Broei)kas	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒
	☐	☐	☐	☒

Overig

Overige tuin, te weten:

- (Sier)hek	☒	☐	☐	☐
- Vlaggenmast(houder)	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒
-	☐	☐	☐	☒

Overig

Zijn er zaken die geen eigendom zijn van verkoper omdat er sprake is van een leasecontract of huurcontract. Zo ja, neemt verkoper de zaak mee of wordt het betreffende contract overgenomen?	Ja	Nee	Gaat mee	Moet worden overgenomen
CV	☐	☒	☐	☐
Boiler	☐	☒	☐	☐
Zonnepanelen	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
	☐	☒	☐	☐
Bijlage(n) over te nemen contracten:				
- -				
- -				

Vragenlijst voor de verkoop van een woning

DEEL B

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**
Zo ja, welke? : _____
- B. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **Nee**
(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)
Zo ja, welke zijn dat : _____
- C. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **Nee**
(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? : _____
- D. Is een gedeelte van uw pand, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **Nee**
Zo ja, graag nader toelichten : _____
- E. Heeft u grond van derden in gebruik? **Nee**
Zo ja, welke grond? : _____
- 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**
Zo ja, welke? : _____
- G. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **Nee**
- H. Is er een anti-speculatiebeding van toepassing op de woning? **Nee**
Zo ja, hoe lang nog? : _____
- I. Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe? **Ja**
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? **Ja**
- J. Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling? **Nee**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag: € _____

Duur : _____

K. Is er sprake van onteigening? **Nee**

L. Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **Nee**

Zo ja: Is er een huurcontract? Ja / Nee

Welk gedeelte is verhuurd? : _____

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik? : _____

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij : _____

verwijderen bij ontruiming?

(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort? Ja / Nee

Zo ja, hoeveel? € _____

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt? Ja / Nee

Zo ja, welke? : _____

M. Is er over het pand een geschil/procedures gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? (bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdiensbaaheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) **Nee**

Zo ja, welke is/zijn dat? : _____

N. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **Nee**

Zo ja, toelichting : _____

O. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

P. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

Q. Is het pand onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **Nee**

Zo ja, waarom? : _____

R. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **Nee**

(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom? : _____

S. Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, : **woonruimte**
praktijk, winkel, opslag)

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Ja**

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart? Ja / Nee / n.v.t.

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u : _____
aangekaart?

2. Gevels

- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- B. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **Ja**
 Zo ja, waar? : **her in der kleine scheuren**
- C. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
 Zo nee, zijn de gevels daarna geïsoleerd? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **de kleedkamer is nog niet geïsoleerd**
- D. Zijn de gevels ooit gereinigd?
 Zo ja, volgens welke methode en wanneer? : -

3. Dak(en)

- A. Hoe oud zijn de daken?
 Platte daken : **erker voorzide in 2024 voorzien van nieuw dakleer keukenaanbouw is van 2025**
 Overige daken : **schuine dak is door vorige bewoner vervanger 22 jaar geleden(?)**
- B. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- D. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **Nee**
 Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? : _____
- E. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **Nee**
 Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Ja**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **het dak van de kleedkamer nog niet**
- F. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____
- G. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **Nee**
 Zo ja, toelichting : _____

4. Kozijnen, ramen, en deuren

- A. Wanneer zijn de kozijnen, ramen en deuren voor : **een deel is in 2025 geschilderd, verder onbekend**
 het laatst geschilderd?
 Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **Nee**
 Zo ja, door wie? : _____
- B. Functioneren alle scharnieren en sloten? **Ja**
 Zo nee, toelichting : _____
- C. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **Ja**
 Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? : _____
- D. Is er sprake van isolerende beglazing? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **slaapkamers, badkamer en hal is grotendeels enkel glas, woonkamer is voorzien van dubbel glas op het kathedraal glas na, dit is deels voorzien van een voorzetraam deels niet**
- E. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **Ja**
 (Denk aan lekkende ruiten.)
 Zo ja, waar? : **alleen op de zolderkamer bij de dakkapel is 1 raam lek.**

5. Vloeren, plafonds en wanden

- A. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- B. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- C. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- D. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.) **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- E. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- F. Is er sprake van vloerisolatie? **Ja**
 Is er sprake van volledige isolatie? **Nee**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? : **in de kleedkamer is de buitenwand nog niet geïsoleerd**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- A. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- B. Is de kruipruimte toegankelijk? **Nee**
 Is de kruipruimte droog? **Ja**
 Zo nee of meestal, toelichting: : _____
- C. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **Soms**
 Zo ja of soms, toelichting: : **bij slecht ventileren wordt de ruimte wat vochtig**
- D. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **Nee**
 Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? Ja / Nee / n.v.t.
 Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid? : _____

7. Installaties

- A. Wat voor warmte-installatie is er aanwezig? : **CV ketel**
(Bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem.)
 Wat is het merk van de installatie en hoe oud is deze? Merk : **Bosch**
 Leeftijd : **rond 2005?**
 Wanneer is deze voor het laatst onderhouden? : -
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Nee**
 Zo ja, door wie? : -
- B. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie? **Nee**
(bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoerd worden)
 Zo ja, wat is u opgevallen? : _____
- C. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
- D. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **Nee**
 Zo ja, waar en welke? : _____
- E. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **Nee**
 Zo ja, waar? : _____
- F. Heeft u vloerverwarming in de woning? **Ja**
 Zo ja, waar? : **badkamer**
- G. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **Ja**
 Zo ja, welke? : **in de kleedkamer is geen verwarming aanwezig**

- H. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **Ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd? **Nee**
 Kan het huurcontract worden overgenomen door koper? Ja / Nee
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door : **2024**
 wie? Jaar
 Installateur : **Koning duurzaam, Enschede**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar : **2025**
 Aantal kWh : **2,89 MWh**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? : **23 jaar**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Ja**
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **Nee**
 Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald? € _____
 I. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? : **in 2023 is een nieuwe dubbelwandige pijp geplaatst**
 J. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen : **recent**
 voor het laatst gebruikt?
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **Ja**
 K. Is de elektrische installatie vernieuwd? **Ja**
 Zo ja, wanneer? : **bedrading was al vervangen door vorige bewoners. de meterkast is in 2024 helemaal vernieuwd, met 3-fasen aansluiting, er is een voorbereiding voor de aanleg van een laadpaal (kabels liggen klaar naar buiten)**
 L. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
8. Sanitair en riolering
 A. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
 B. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? **Ja**
 Zo nee, welke niet? : _____
 C. Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? **Ja**
 D. Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? **Nee**

Zo ja, welke? : _____

- E. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **Nee**

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden : _____
 onderhouden?

9. Diversen

- A. Wat is het bouwjaar van de woning? : **1907**

- B. Zijn er asbesthoudende materialen in de woning aanwezig? **Ja**

Zo ja, welke en waar? : **wellicht asbesthoudend zeil in de kleedkamer en de dakplaten naast de garage**

- C. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **Ja**

- D. Is er sprake van loden leidingen in de woning? **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- E. Is de grond verontreinigd? **Nee**

Zo ja, is er een onderzoeksrapport? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd? Ja / Nee / n.v.t.

- F. Is er een olietank aanwezig? **Nee**

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd? Ja / Nee / n.v.t.

Zo ja, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?: _____

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? **n.v.t.**

- G. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? **Ja**
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.)

Zo ja, waar? : **soms muizen in de schuur**

- H. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **Ja**

Zo ja, waar? : **Dak van de woning is preventief geïmpregneerd in 2023, geen actieve houtworm aanwezig. In het dak van de schuur zit wel houtworm**

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld? **Nee**

Zo ja, wanneer? : _____

Zo ja, door welk bedrijf? : _____

- I. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? *(Betonrot komt vooral voor in kruipruimtes van woningen gebouwd tussen 1965 en 1981 die voorzien zijn van betonnen vloerelementen van het merk Kwaaitaal of Manta. Ook andere beton- elementen - bijvoorbeeld balkons - kunnen aangetast zijn)* **Nee**

Zo ja, waar? : _____

- J. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **Ja**
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen? : **Isolatie bovenverdieping (slaapkamers) en vernieuwen zolderkamers (2023), badkamer vernieuwd (2023), woonkamer geïsoleerd van binnenuit, incl. vloer en vloerverwarming (2024), keukenaanbouw vernieuwd en nieuwe keuken (2025)**
 Zo ja, in welk jaartal? : **zie boven**
 Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? : **Hero uit Almelo**
- K. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **Ja**
 Zo ja, welke? : **was niet nodig (binnen/keuken)**
- L. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **Ja**
 Zo ja, welke label? : **C**
- 10. Vaste lasten**
- A. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 774**
 Belastingjaar : **2026**
- B. Wat is de WOZ-waarde? **€ 826000**
 Peiljaar? : **2025**
- C. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 4520**
 Belastingjaar? : **2025**
- D. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 1412**
 Belastingjaar : **2026**
- E. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven? Gas: **€ 365**
 Elektra: **€ 165**
 Blokverwarming: € _____
 Anders : -
 Te weten € _____
- F. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) **Nee**
 Zo ja, welke? : _____
 Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper? Ja / Nee
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.
 Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom? Afkoopsom € _____
 Duur : _____
- G. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar? € _____
 Heeft u alle canons betaald? **n.v.t.**

Is de canon afgekocht? n.v.t.

Zo ja, tot wanneer? : _____

H. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? Ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? Nee

Zo ja, hoe hoog en waarvoor? : _____

I. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? Ja

Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal : **nvt genoeg parkeergelegenheid op eigen terrein**
worden aangevraagd?

Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? € _____

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? Ja
(Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)

Zo ja, welke? : **keuken apparatuur**

12. Nadere informatie

Overige zaken (Overige zaken die de koper naar uw : -
mening moet weten)

Bedankt!

Als u een woning gaat verkopen wilt u hierbij graag persoonlijk en professioneel advies.

NVM-makelaar Ralph Langenberg helpt u hier graag bij. Door zijn jarenlange ervaring als makelaar in Apeldoorn kent hij de regio door en door en kan hij u voorzien van deskundig advies. Als je kiest voor een NVM-makelaar, kies je voor deskundigheid, betrouwbaarheid en kwaliteit. Met veel kennis van zaken gaan wij met uw aankoop-, verkoop- of taxatieopdracht aan de slag.

Wij willen u mede namens de eigenaar van de woning bedanken voor de getoonde belangstelling. Als verkopend makelaar zijn wij graag bereid u verder te informeren over deze woning. Bel ons gerust voor meer informatie. Ons kantoor is geopend van 8:30 uur tot 17:00 uur.

Ook komen wij graag bij u langs om u vrijblijvend te adviseren over de waarde van uw woning. Uw reactie naar aanleiding van deze brochure of bezichtiging wordt zeer op prijs gesteld.

Deze brochure is met veel zorg door ons samengesteld. Ondanks de zorg die er door ons aan besteed is, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. Wij raden u daarom aan zelf ook onderzoek te doen naar zaken als bestemming en erfdienstbaarheden. Uiteraard kunt u hiervoor ook een extern adviseur in de arm nemen.

Is dit net niet de woning waar u naar op zoek bent dan kunnen wij u begeleiden in uw zoektocht naar de woning waar u thuis wil komen. U kunt Langenberg makelaardij inschakelen als aankoopmakelaar. Zowel voor totale begeleiding als een eenmalige aankoop.

We maken graag kennis met u!

Langenberg makelaardij, de betrokken makelaar(!)



Langenberg Makelaardij
Emmalaan 16
7316 EB, APELDOORN
Tel: 055-5766576

E-mail: info@langenbergmakelaardij.nl