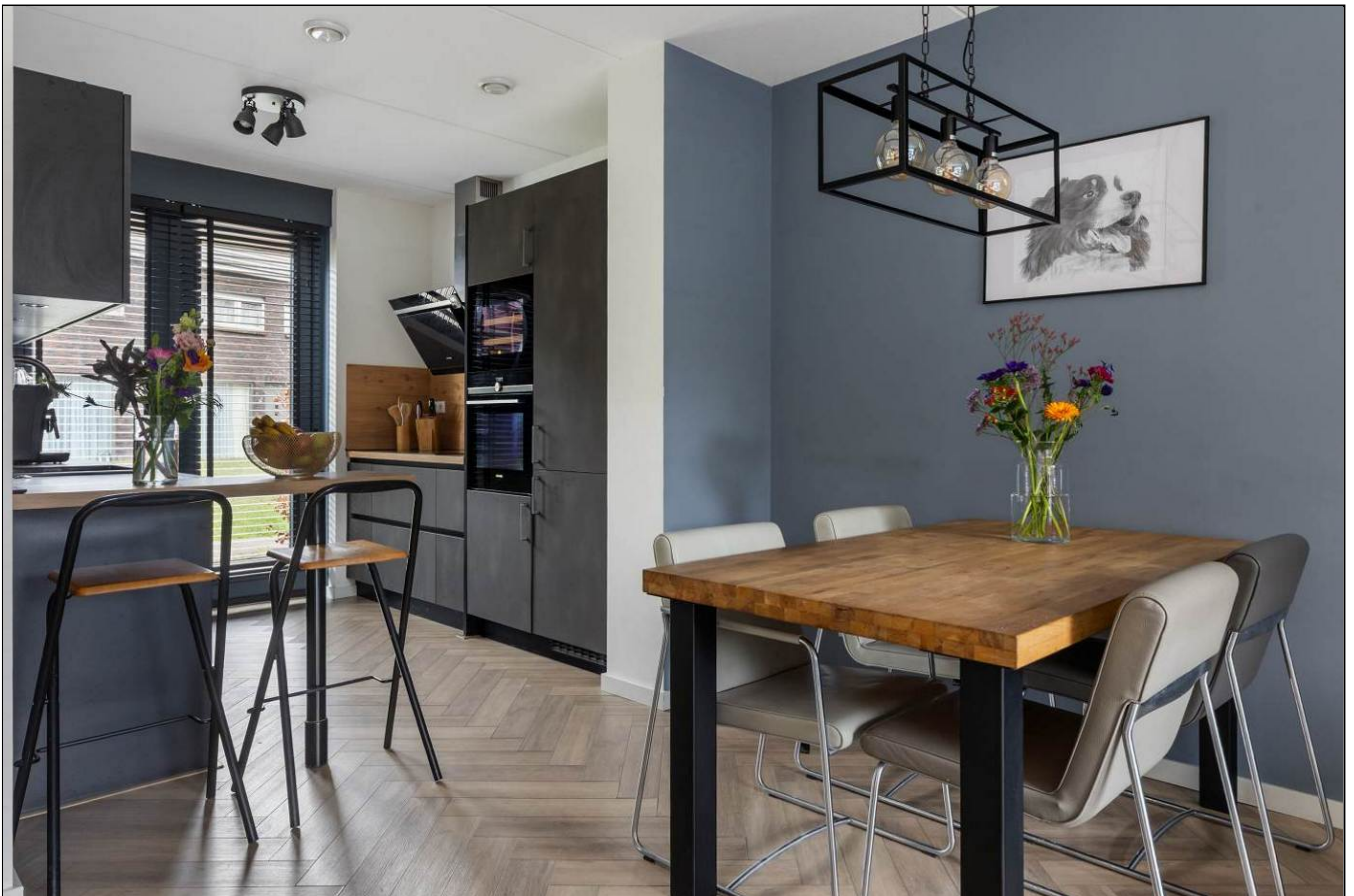




Apeldoorn, Broedplaats 45





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





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



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



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





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



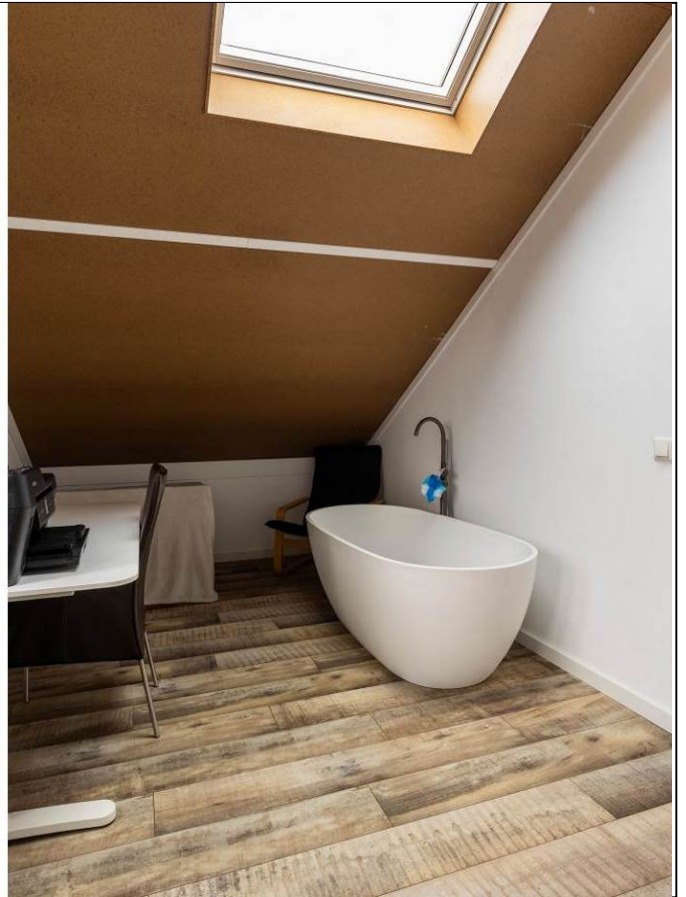
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



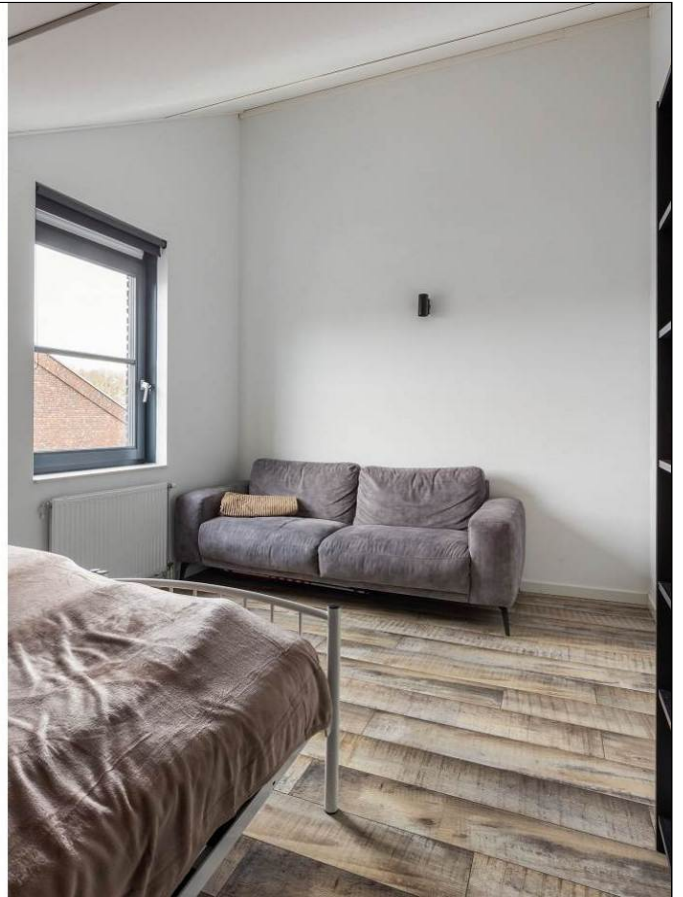
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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







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



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



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

## Satellietopname



## Broedplaats 45

Gelegen in de nieuwe woonwijk Schatkamer van Zuid op een mooie locatie aan een groenstrook, moderne energiezuinige en ruime tussenwoning met 5 slaapkamers, zonnige achtertuin met terras, overkapping, berging en een pad achterom.

Gebruiksoppervlakte wonen: 132m<sup>2</sup>. Perceeloppervlakte: 122m<sup>2</sup>. Energielabel: A.

### Indeling

Begane grond: entree/hal, modern toilet met fonteintje, meterkast en trapopgang.

Ruime tuingerichte woonkamer met diepe trapkast en schuifpui naar het terras voorzien van elektrisch zonnescherm.

Luxe complete keuken voorzien van diverse A-merk(Siemens) inbouwapparatuur o.a. inductiekookplaat met afzuigkap, oven, vaatwasser, koelkast, vriezer, kokend water kraan, insinkerator en wijnkoeler en dubbele deuren naar de voortuin.

**De begane grond is voorzien van een fraaie pvc vloer met vloerverwarming.**

1<sup>e</sup> verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers voorzien van laminaatvloeren en draai-kiepramen, moderne badkamer voorzien van inloop regendouche, 2<sup>e</sup> toilet, twee wastafels en wandmeubel.

2<sup>e</sup> verdieping: ruime overloop met wasruimte en opstelling cv-ketel en mechanische ventilatiebox. Ruime 4<sup>e</sup> en 5<sup>e</sup> slaapkamer met hoge plafonds, laminaatvloeren en 1 slaapkamer is voorzien van een vrijstaand ligbad.

Bouwjaar: 2019. Op de woning zit nog bouwgarantie (10 jaar vanaf bouw). De woning is voorzien van 5 zonnepanelen, meterkast met 3 fase aansluiting, volledig geïsoleerd, mechanische ventilatie en verwarming middels een HR cv-combiketel. Op elke verdieping is er bekabeld netwerkverbinding aanwezig.

De woning ligt op loopafstand van de kanaaloevers en binnen enkele minuten fietsen bent u in het centrum van Apeldoorn.

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 497.500,- kosten koper

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

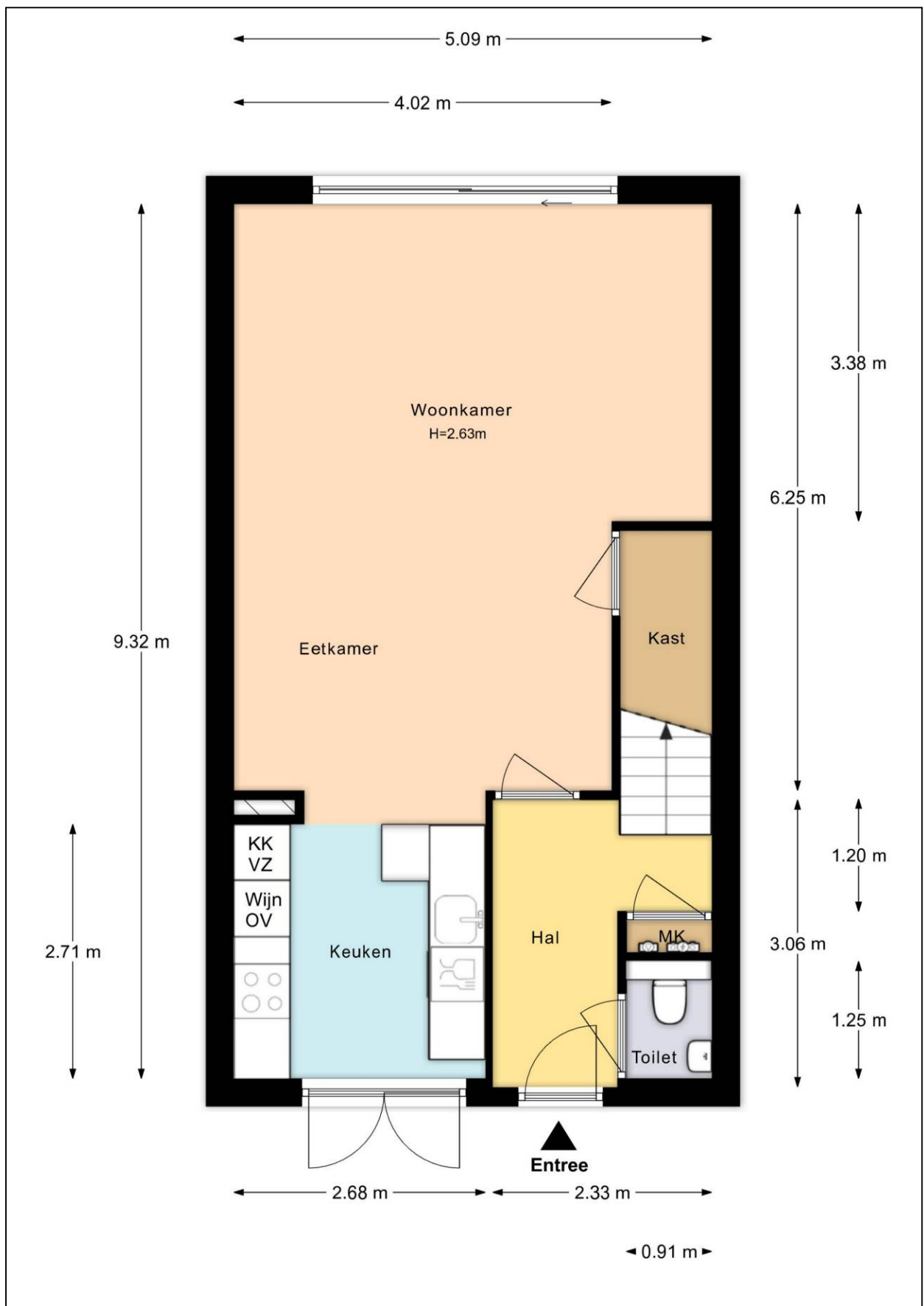
T. 055 522 22 77

E. [goos@goos.nl](mailto:goos@goos.nl)

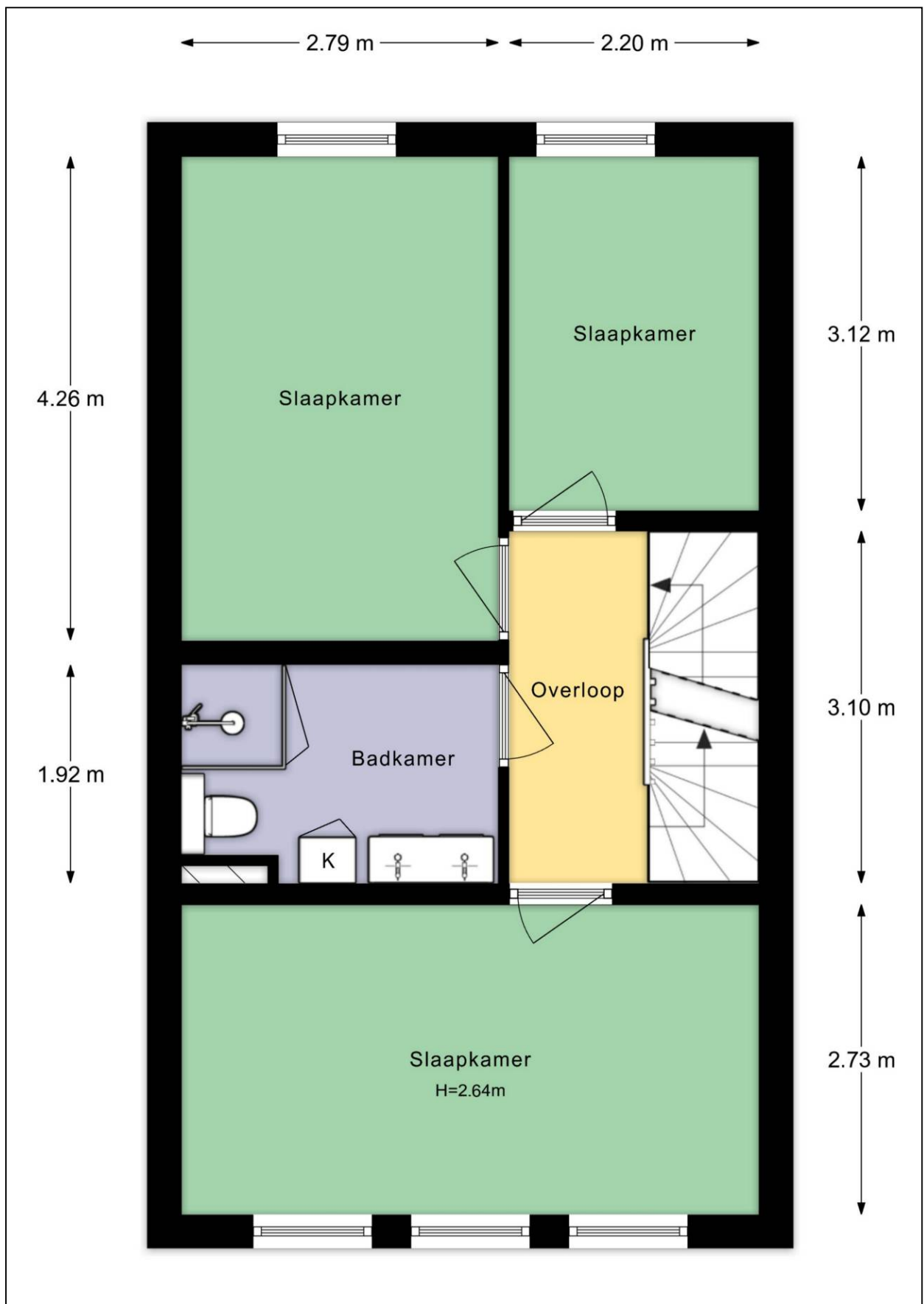
I. [www.goos.nl](http://www.goos.nl)

 [www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij](https://www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij)

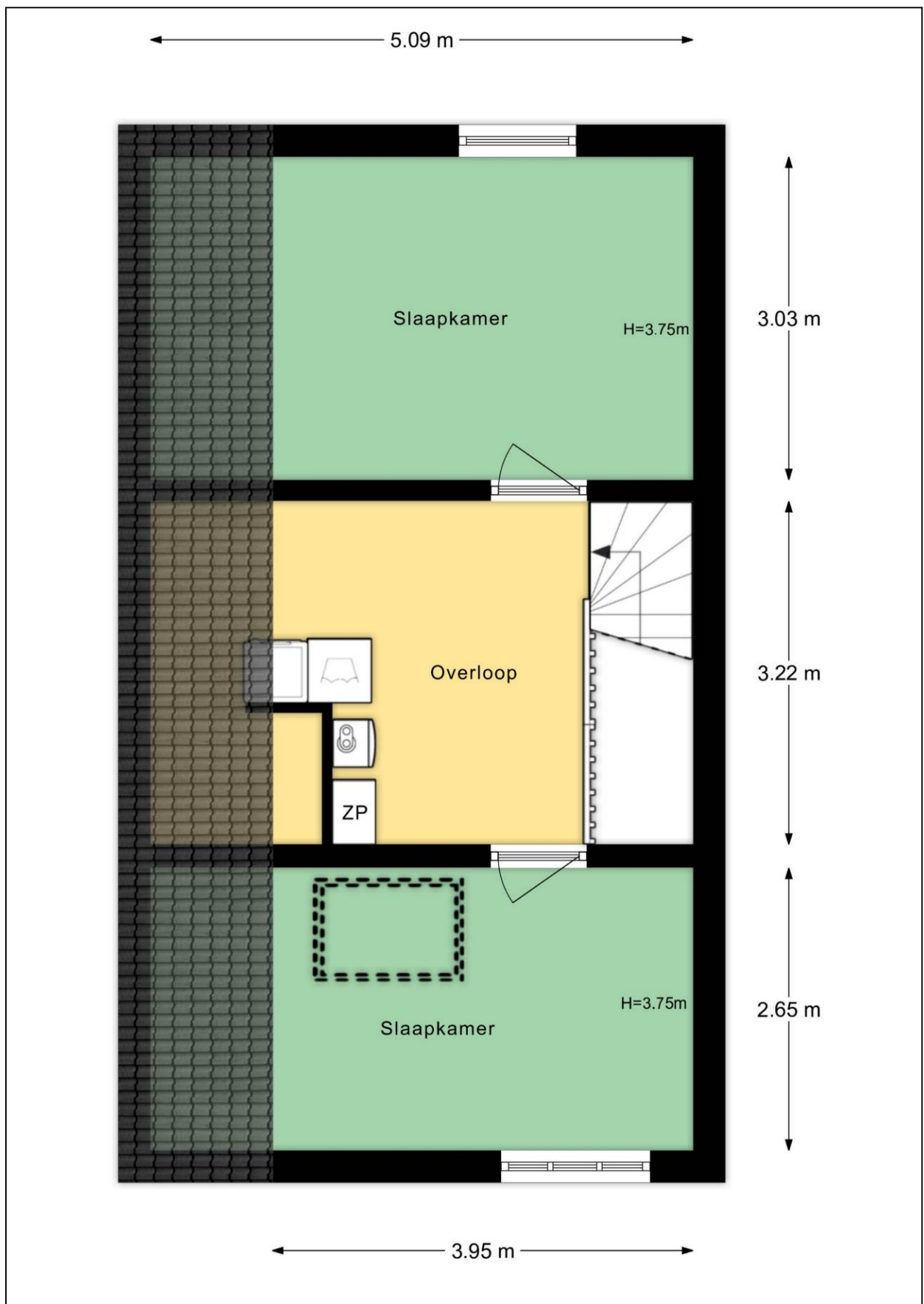
# Plattegrond begane grond



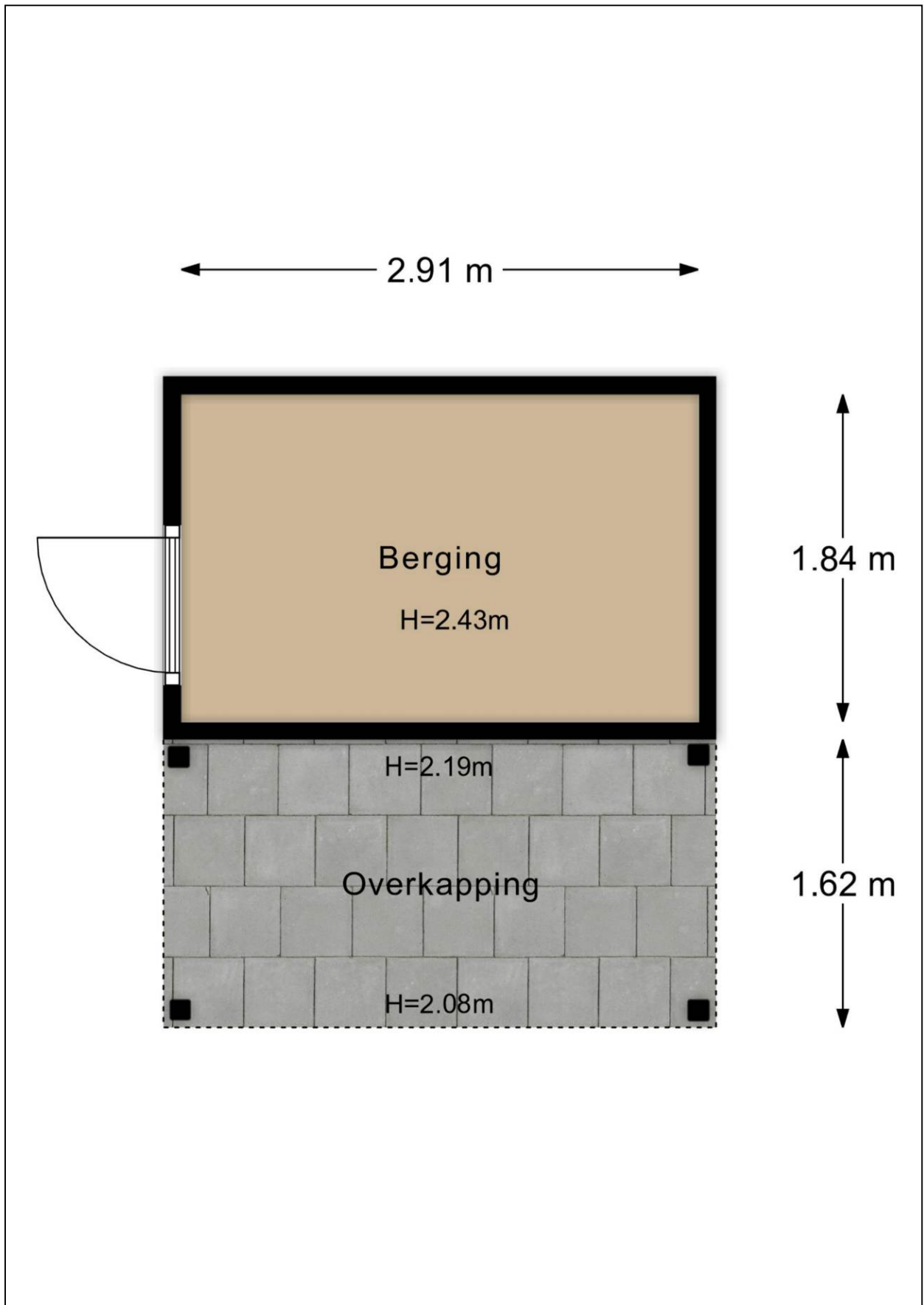
# Plattegrond eerste verdieping



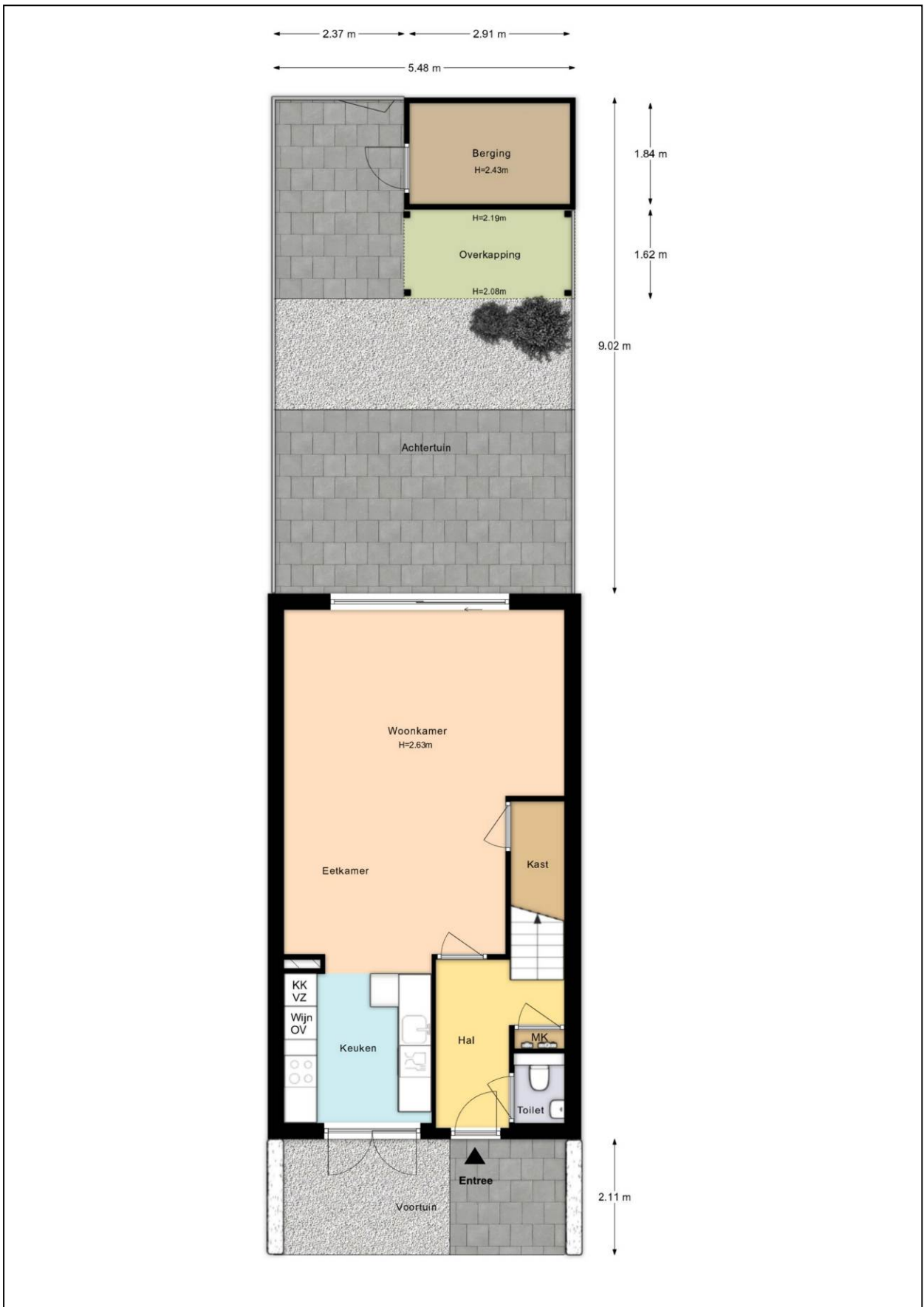
## Plattegrond tweede verdieping



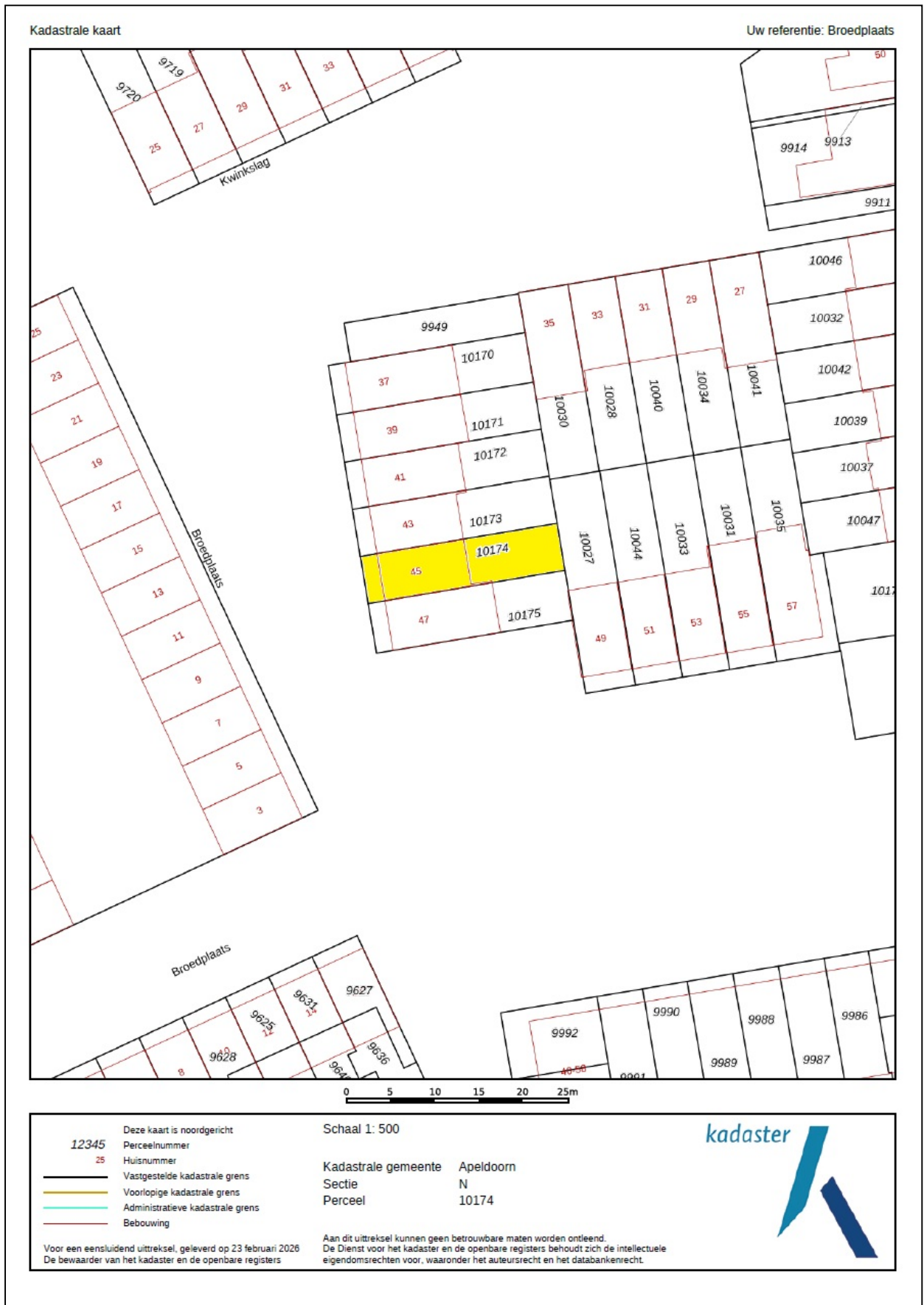
# Plattegrond berging



# Plattegrond tuin



# Kadastrale kaart



# Energie label



Rijksoverheid

## Energie label woning

Broedplaats 45  
7332CJ Apeldoorn

BAG-ID: 0200010003923954

Veel besparingsmogelijkheden



## Energie label A

Registratienummer 208795182  
Datum van registratie 19-11-2019  
Geldig tot 22-10-2029

Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 208795182

### Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(s)	HR glas
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd
4.	Dakisolatie	Dak niet 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	8,3 m <sup>2</sup> zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

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

### Goedgekeurd door:

Naam Building Label  
Examnummer 2533  
KvK nummer 39090359

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

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op [www.energie label voor woningen.nl](http://www.energie label voor woningen.nl) of [www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/](http://www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/).

### Disclaimer

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

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

## Lijst van Zaken

Betreffende:	Broedplaats 45		
	Zaken	Blijft achter	Gaat mee
<b>interieur</b>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kasten		X	
- legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden		X	
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven	X		
- koelkast	X		
- vriezer	X		
- wijnkoeler	X		
- vaatwasser	X		
- inductie	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- insinkerator	X		
- selsiuz kraan	X		
<b>Sanitair</b>			
Toiletaccessoires:			
- wc rol houder		X	
- wc borstel		X	
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<b>Tuin</b>			
<b>Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Bepanting	X		
<b>Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Bebouwing</b>			
Tuinhuus/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
<b>Overig</b>			
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 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? **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? **ja**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **vanaf bouw**  
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **2019**
- 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: **ja**  
Overige daken: **ja**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **2019, vanaf bouw**  
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**

## 4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? **hardhout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **2025**  
**nee**
- 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?  
Zo ja, welk type glas? **ja**  
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **HR++**  
**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? **ja**  
**Woonkamer, slaapkamer, trap 1<sup>e</sup> verdieping**
- 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? **ja**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?  
**2019 vanaf bouw**  
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

## 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? **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? **cv-installatie**  
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**  
Merk van de installatie(s): **Intergas uit 2019**  
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **2025**  
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **nee**
- 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? **Warm water**  
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Begane grond**
- 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: 5**  
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**  
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **300 Wp**  
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**  
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Trina Solar 300 full black**  
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**  
 Zo ja, welke? **SolaxCloud**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?  
 Jaar: **2019**  
 Installateur: **Nikkels**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **nee**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?  
 Jaar: **2025**  
 Aantal kWh: **834**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **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? **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?  
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**  
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2019**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**  
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2019**

## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?  
 Zo ja, welke? **ja**  
**gootsteen keuken**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **2019**
- 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?  | <b>nee</b>                   |
| g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?   | <b>2019</b>                  |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?<br>Functioneert alle inbouwapparatuur?  | <b>2019</b><br><b>ja</b>     |
| i. Heeft u een kokend water kraan ( <i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i> )?<br>Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | <b>ja</b><br><b>ja, 2019</b> |

## 9. Diversen

- |   |                       |
|---|-----------------------|
| a. Wat is het bouwjaar van de woning?   | <b>2019</b>           |
| b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig?                           | <b>nee</b>            |
| c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | <b>nee</b>            |
| d. Is er sprake van loden leidingen in de woning?   | <b>nee</b>            |
| e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin?  | <b>nee</b>            |
| f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?  | <b>nee</b>            |
| g. Heeft u elders lekkages gehad ( <i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i> )?                   | <b>nee</b>            |
| h. Is de grond verontreinigd?   | <b>nee</b>            |
| i. Is er een olietank aanwezig?   | <b>nee</b>            |
| j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?                                  | <b>nee</b>            |
| k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?                              | <b>nee</b>            |
| l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?  | <b>nee</b>            |
| m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?                      | <b>nee</b>            |
| n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning?                         | <b>nee</b>            |
| o. Is er sprake van glasvezel internet?   | <b>ja</b>             |
| p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?<br>Zo ja, welke label?         | <b>ja</b><br><b>A</b> |

## 10. Vaste lasten

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?<br>Belastingjaar: | <b>€ 435,70</b><br><b>2026</b>        |
| b. Wat is de WOZ-waarde?<br>Peildatum:   | <b>€ 465.000,-</b><br><b>1-1-2025</b> |

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 377,70**  
 Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 537,03**  
 Belastingjaar: **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
 Gas en elektra: **€ 139**  
 Water: **€ 17**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- |                      |     |         |
|----------------------|-----|---------|
| Gas                  | m3  | : 604   |
| Elektriciteit hoog   | kWh | : 481   |
| Elektriciteit laag   | kWh | : 877   |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 1.358 |
| Water                | m3  | : 69    |
- 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? **ja**  
**Bouwgarantie, 10 jaar vanaf bouw**