



Apeldoorn, Socratesstraat 242

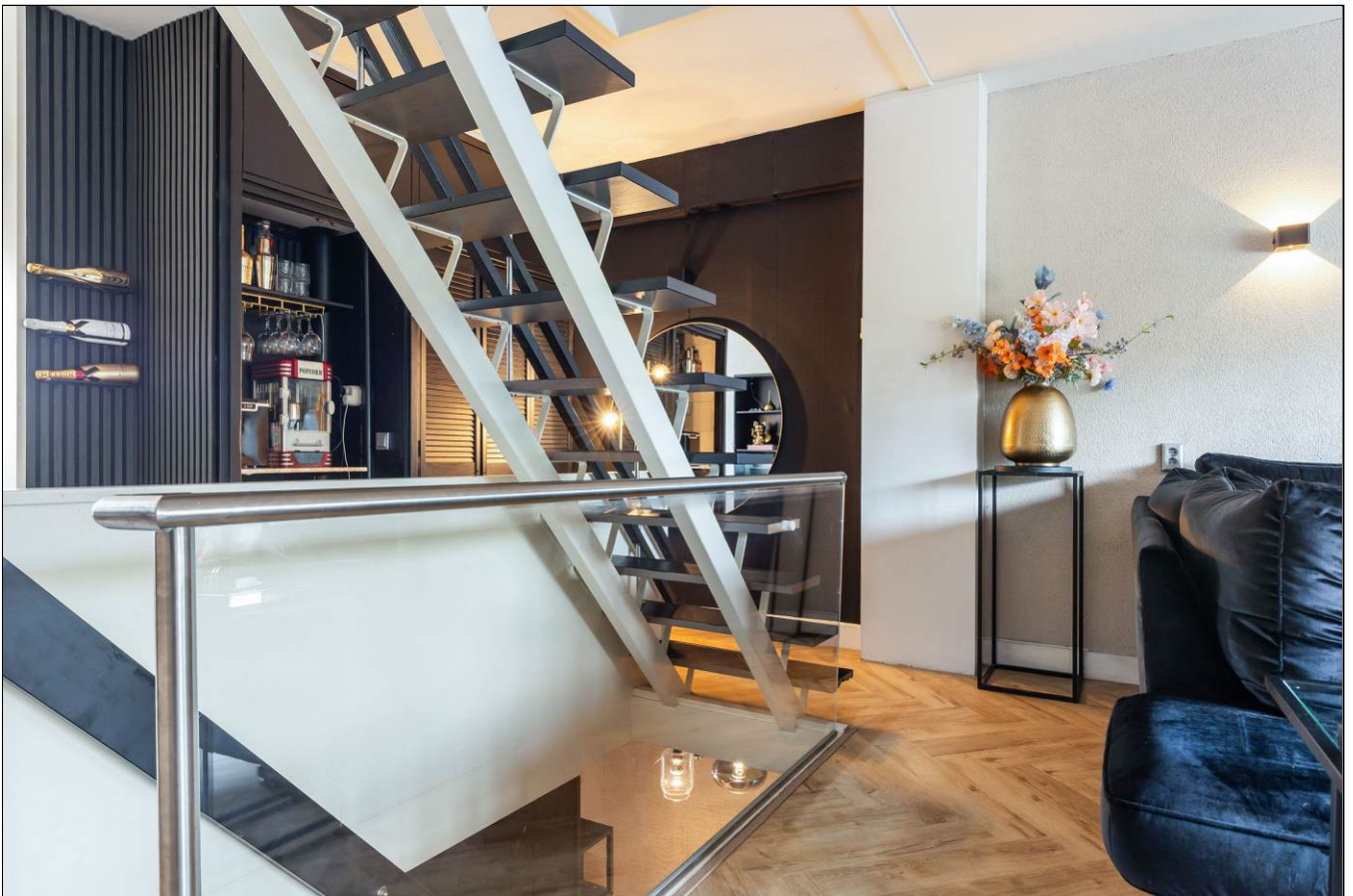


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



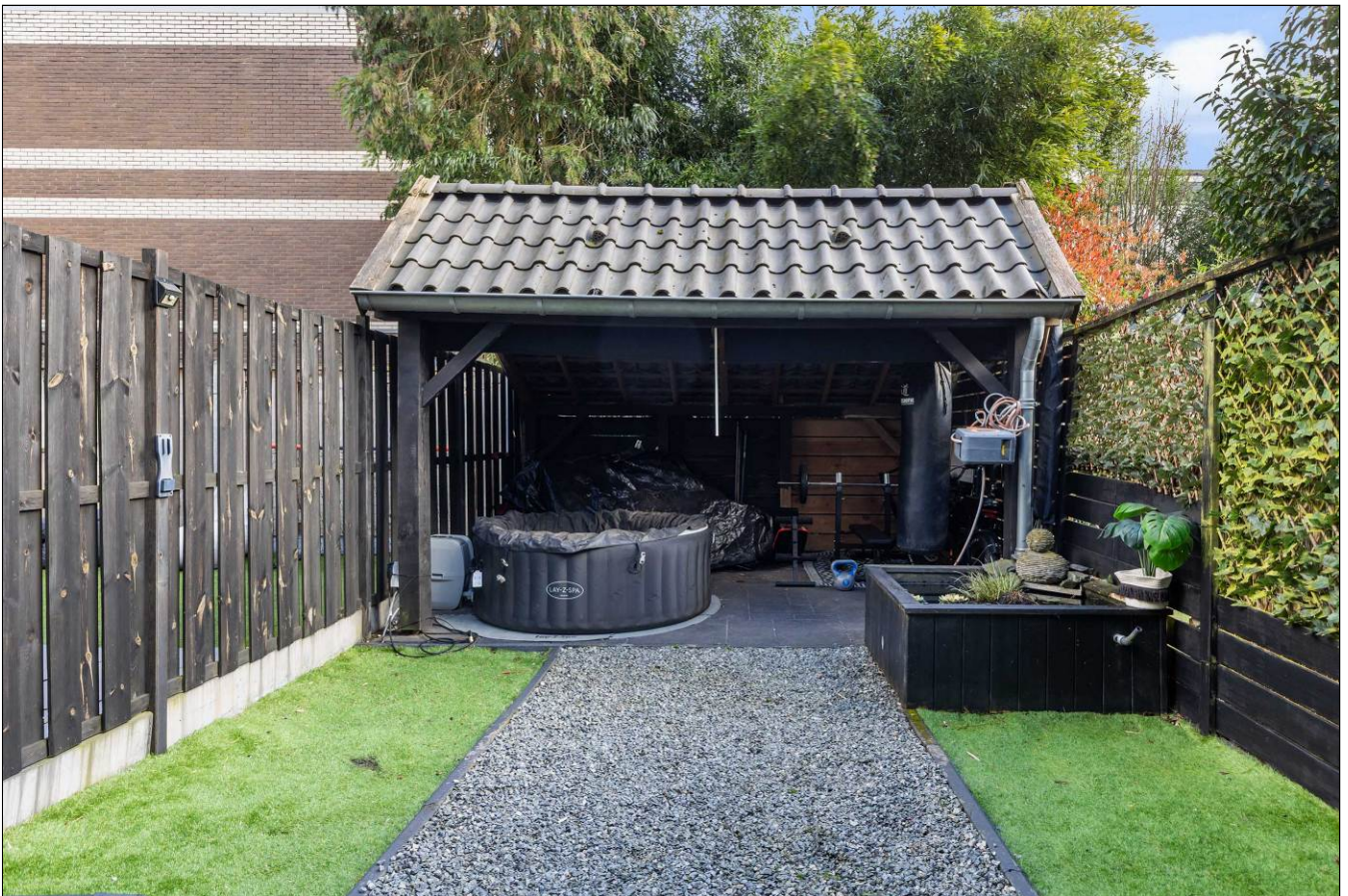


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.











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.

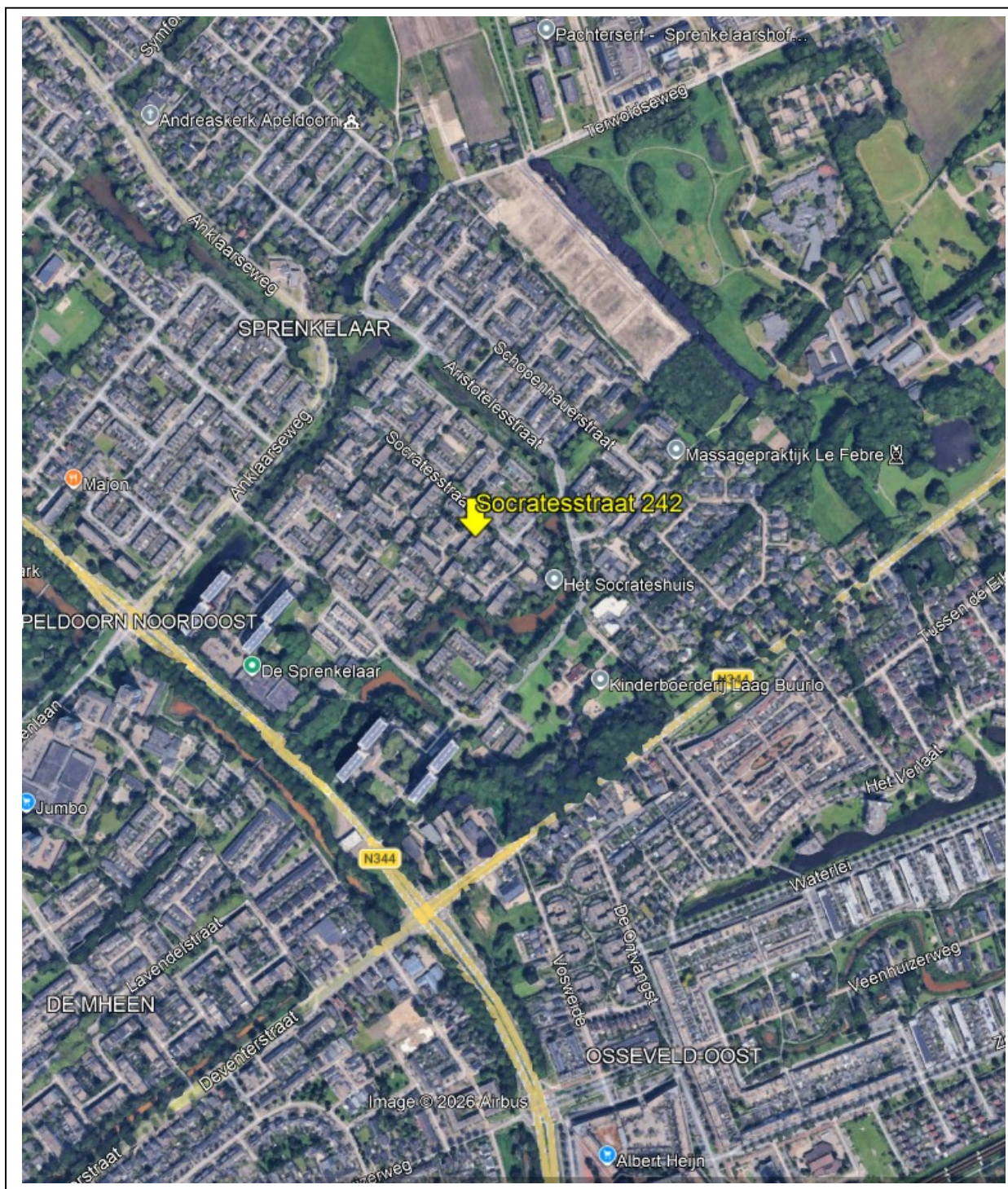


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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

# Satellietopname



## Socratesstraat 242

Op een rustige kindvriendelijke locatie in de wijk Zevenhuizen aan een hofje gelegen, ruime gezinswoning (type drive-in woning) met 4 royale slaapkamers, grote parkeerplaats aan de voorzijde, multifunctionele ruimte op de begane grond en een diepe achtertuin gesitueerd op het zuidoosten met een sfeervolle overkapping en veranda.

Gebruiksoppervlakte wonen: 141m<sup>2</sup>. Perceeloppervlakte: 137m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: Entreehal met deur naar multifunctionele voorkamer dat nu dient als werkruimte, maar ook als garage gebruikt kan worden, modern toilet met fonteintje, ruime tuingerichte slaapkamer met wastafel en aansluiting voor de wasapparatuur, veel kastruimte en toegang tot de achtertuin.

De achtertuin is voorzien van diverse terrasmogelijkheden en biedt veel privacy. Het beschikt over een sfeervolle lichte overkapping tegen het huis en een zeer grote met pannen bedekte veranda achterin de tuin. De tuin is onderhoudsvriendelijk aangelegd met tegels, siergrind, kunstgras en plantenborders.

1<sup>e</sup> verdieping: Ruime woonkamer voorzien van fraaie visgraat laminaatvloer en veel lichtinval. De woon/eetkeuken is voorzien van inbouwapparatuur te weten: koel/vriescombinatie, 5-pits gaskookplaat, oven, afzuigkap en vaatwasser.

2<sup>e</sup> verdieping: Overloop met inloopkast, drie ruime slaapkamers, badkamer met ligbad/douche, wastafelmeubel en toilet.

Bouwjaar: 1969. De 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping zijn voorzien van kunststof kozijnen en gevelpanelen. In 2013 is de woning voorzien van een nieuwe dakbedekking. De woning is aangesloten bij een dakvereniging, waardoor het onderhoud en de vervanging in de toekomst gewaarborgd zijn. De kosten die u hiervoor betaalt aan de Vereniging van Eigenaren is €61,85 per kwartaal.

Deze ruime woning bevindt zich in een kindvriendelijke buurt, geschikt voor een jong gezin. Het zwembad De Sprenkelaar en kinderboerderij Laag Buurlo bevinden zich op loopafstand. Net zoals diverse winkelcentra (De Mheen, 't Fort en Anklaar) en basisscholen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 389.500,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

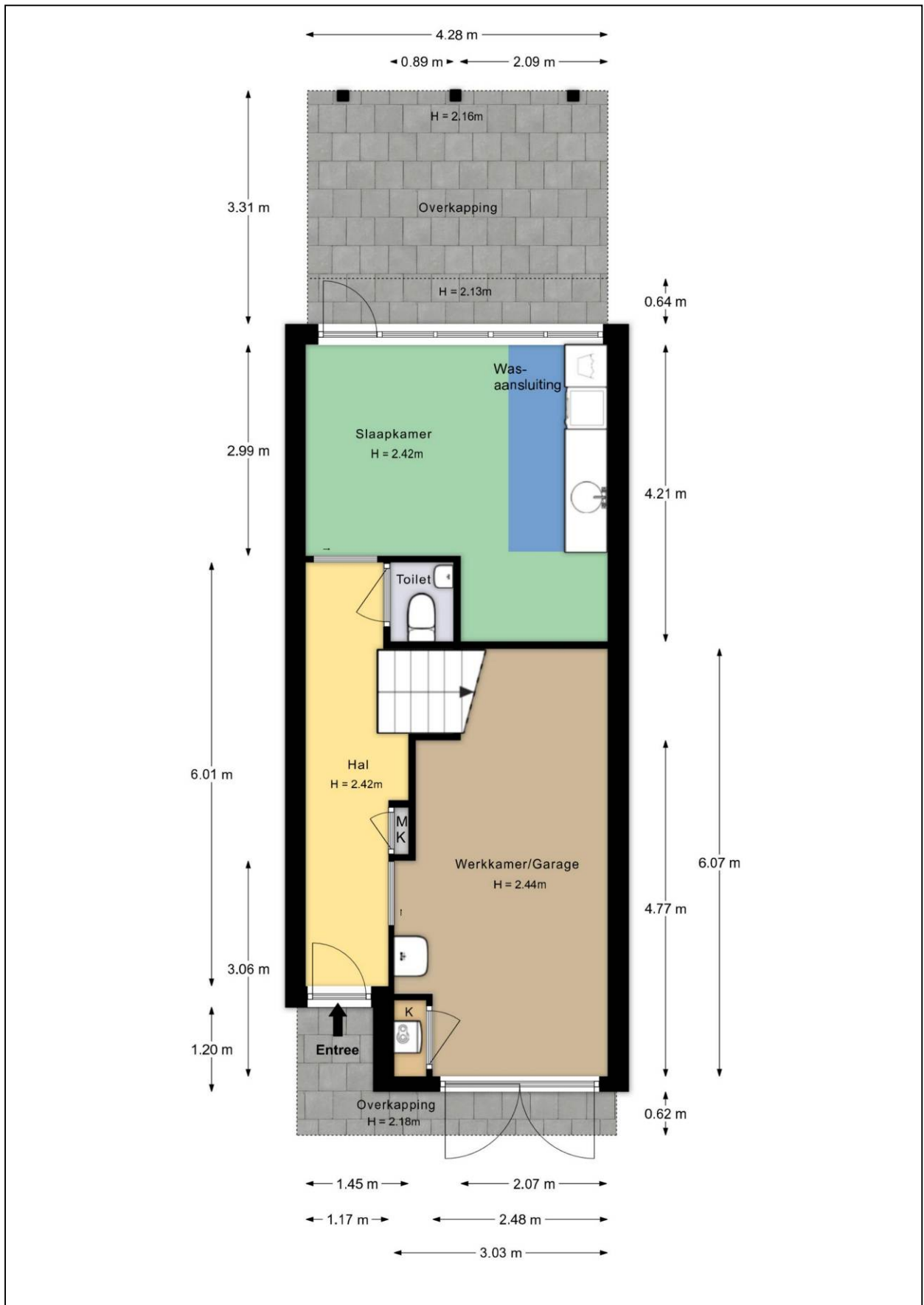
T. 055 522 22 77

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

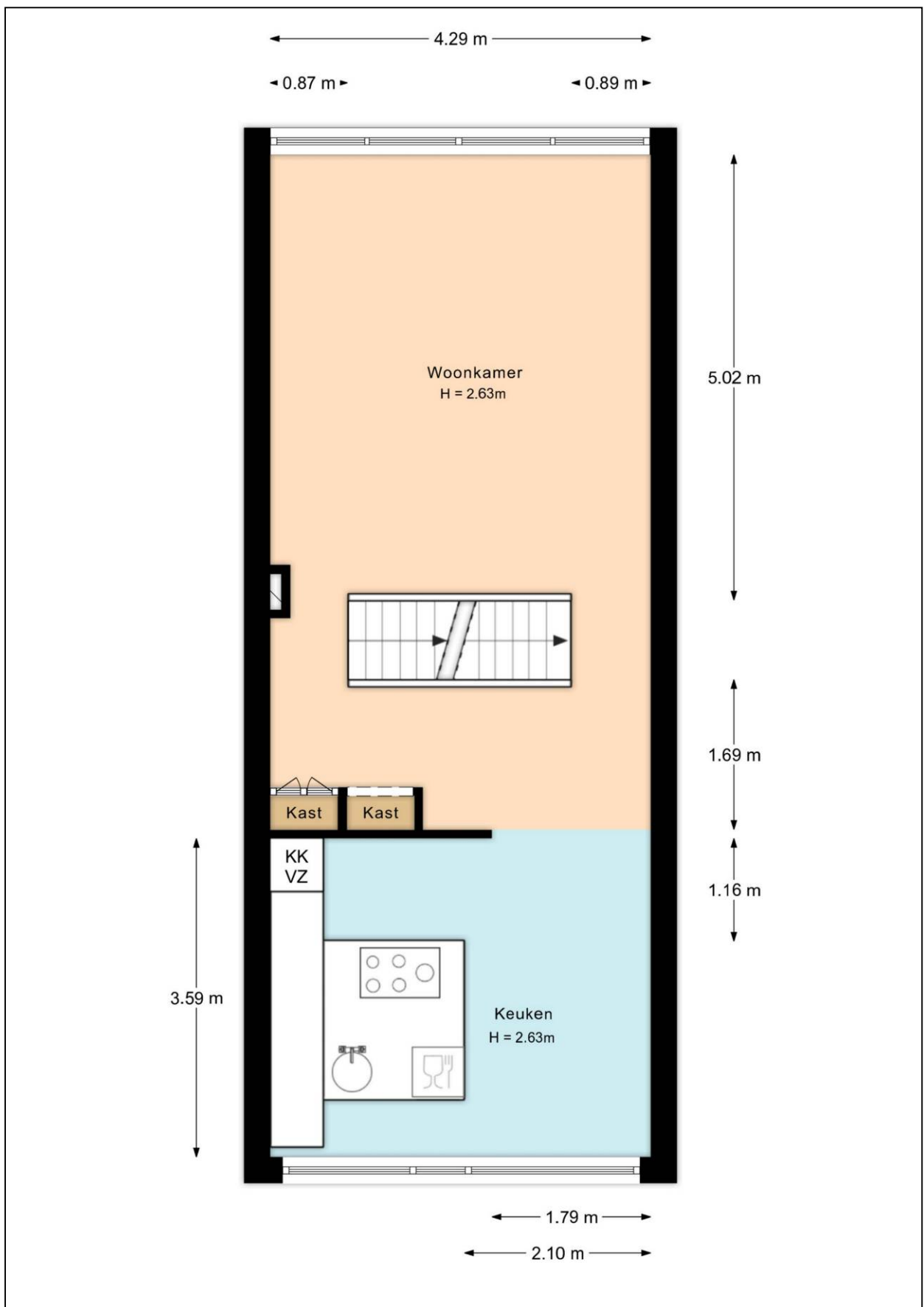
I. [www.goos.nl](http://www.goos.nl)

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

# Plattegrond begane grond



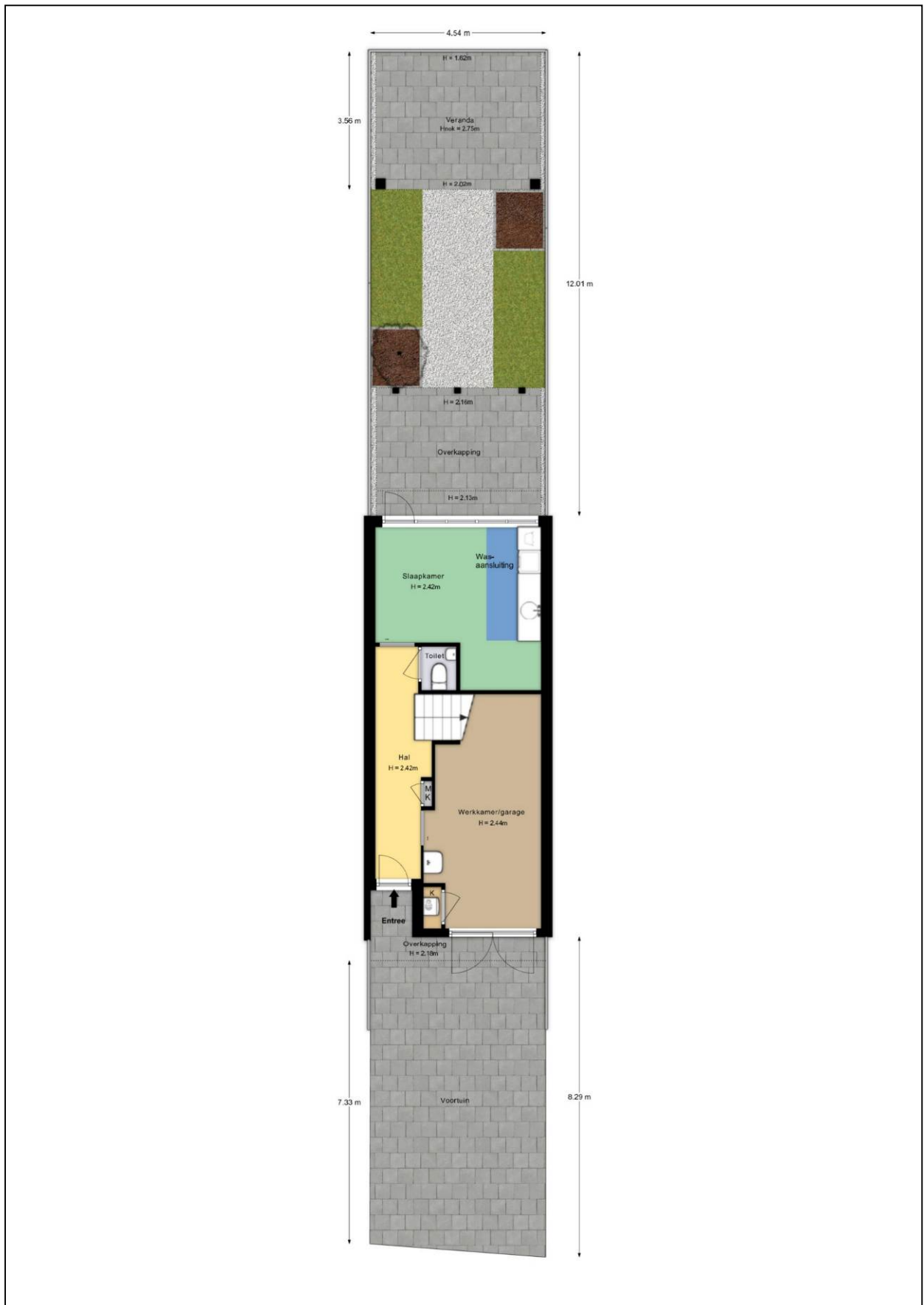
# Plattegrond eerste verdieping



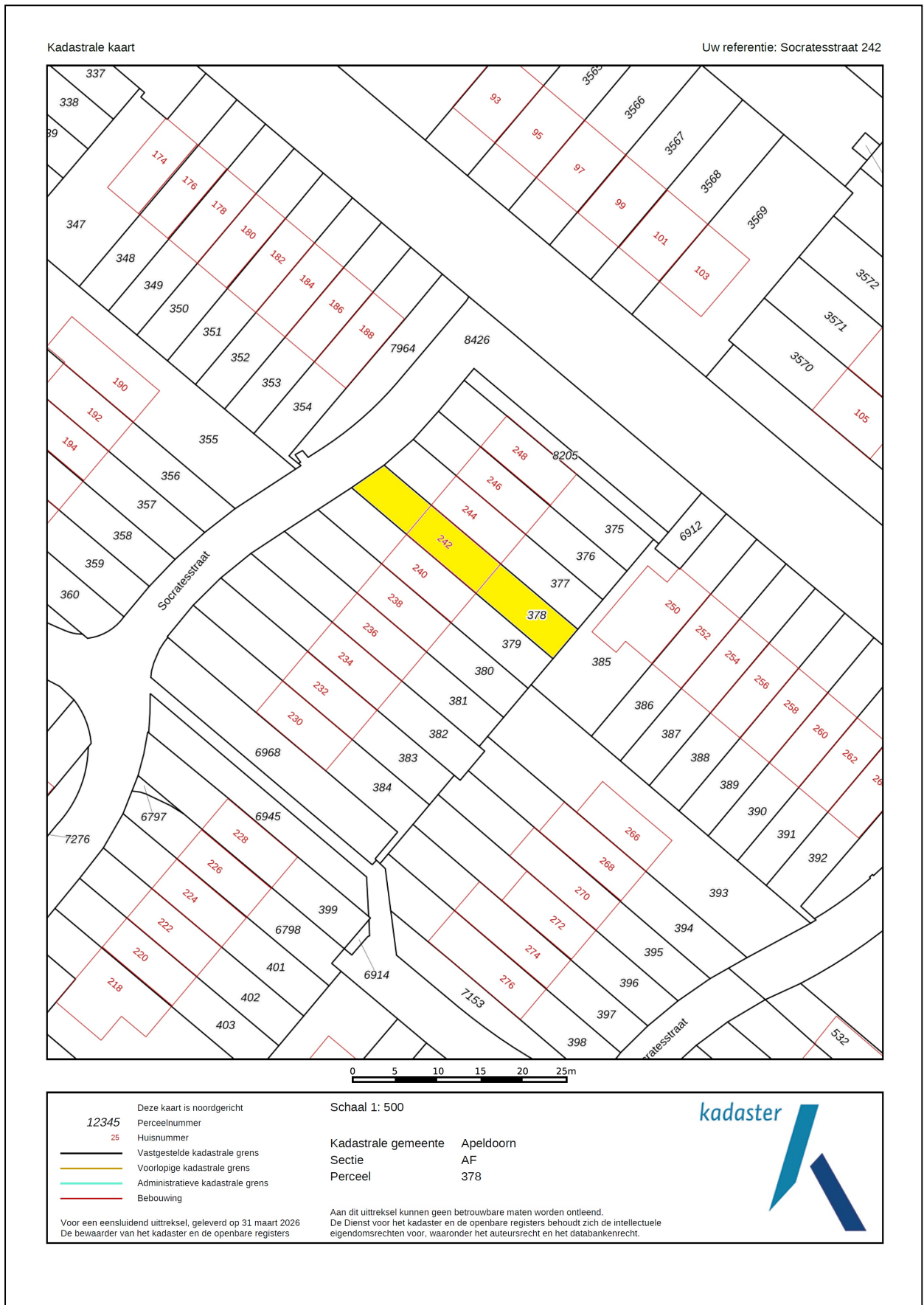
# Plattegrond tweede verdieping



# Plattegrond begane grond met tuin



# Kadastrale kaart



# Energie label



Rijksoverheid

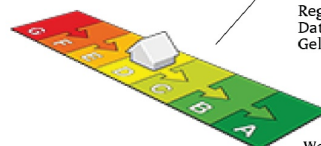
## Energie label woning

Socratesstraat 242  
7323PN Apeldoorn  
BAG-ID: 0200010000190080

Veel besparingsmogelijkheden

## Energie label D

Registratienummer 328521644  
Datum van registratie 29-05-2017  
Geldig tot 29-05-2027



Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

### Overzicht woningkenmerken

1. Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
Bouwperiode	1965 t/m 1974
Woonoppervlakte	121 t/m 140 m <sup>2</sup>
2. Glas woonruimte(s)	Dubbel glas
Glas slaapruijnte(s)	Dubbel 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	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9. Ventilatie	Mechanische afzuiging



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

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

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 C. Lemmen  
Examnummer 7581  
KvK nummer 50931253

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.energielabelvoorwoningen.nl](http://www.energielabelvoorwoningen.nl) of [www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/](http://www.energielabel.nl/woningen/zoek-je-energielabel/).

### Disclaimer

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

## Lijst van Zaken

Betreffende:	Socratesstraat 242, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails (grote kamer boven, woonkamer, kamer begane grond)	X		
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages		X	
- jaloezieën			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen (liggen onder de laminaatvloer)	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- Elektrische kachel Cinemawall			X
- Spiegels in het huis		X	
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Vaatwasser	X		
- Magnetron		X	
- Afzuigkap	X		
- Koel/vriescombinatie	X		
- Gaskookplaat	X		
- Oven	X		
- Kraan	X		
- Spotjes	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- Ingebouwde radio	X		
- Wandpanelen	X		
- Wijnrekjes		X	
- Drankkast schapjes	X		
- Koelkast drankkast		X	
- Wijnglazen rek	X		
<i>Sanitair</i>			
Toiletaccessoires:			
- Tijdschriftenrekje	X		
- toiletrolhouder	X		
- spiegel		X	
-			

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Sanitair</b>			
Badkameraccessoires:			
- spiegel	X		
- handdoekenrekje	X		
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie (huur)			X (in overleg)
Screens (keuken + woonkamer) (keuken is defect)	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
<b>Tuin</b>			
<b>Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Vijver	X		
Bloempot buiten, grote bak met palmboom	X		
Losse palmboom met bak		X	
Tuinmeubels jacuzzi		X	
<b>Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Schilderijen		X	
<b>Bebouwing</b>			
Overkapping kunststof	X		
Overkapping hout	X		
<b>Overig</b>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- containerbakken omlijsting		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? **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? **ja**  
Zo ja, waar?  
**Aan de achterzijde zijn de kunststof gevelpanelen afgebladderd vermoedelijk door de zon.**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **niet bekend**  
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **niet bekend**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **niet bekend**

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **In 2013 is de woning voorzien van een nieuwe dakbedekking**
- 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? **niet bekend**  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **niet bekend**
- 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? **begane grond hout, 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> verdieping kunststof**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
**begane grond 2 jaar geleden**  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **nee**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten?  
**Nee, voordeur valt soms niet goed in het slot en 1 deur op de verdieping bij kledingkast gaat soms iets moeilijker dicht**
- 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? **Verskillende dubbele beglazing**  
**niet bekend**
- 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? **Bij de trap in woonkamer en in woonkamer is de vloer iets opgezet** **ja**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **nee, enkel loszittend behang**
- 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? **Alleen een ondervloer onder laminaat (first floor isoline groene plaat)**  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**  
Is er sprake van volledige isolatie? **niet bekend**

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **niet bekend**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?  
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte?  
Is de kruipruimte droog? **ja**  
**voorkeur**  
**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?  
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? **nee**  
**nee**

## 7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? **cv-ketel / boiler**  
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **nee, huurprijs €40,91 per maand inclusief onderhoud / ja**  
Merk van de installatie(s): **Remeha Tzerra Ace / n.b.**  
Installatiedatum van de installatie(s): **2025 / n.b.**
- 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? **nee**  
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **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? **ja**  
 Zo ja, welke? **Één stopcontact in de grote slaapkamer boven en één in de kledingkast werkt niet.**
- 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**  
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2026**

## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**  
 Zo ja, welke? **wastafellades gaan niet goed dicht**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **niet bekend, door vorige eigenaar**
- 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? **2005**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **5-pits gaskookplaat 2015, de rest 2005**  
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan ? **nee**

## 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.*)? **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 (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? **nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **niet bekend**
- l. 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*)? **niet bekend**
- 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?  
**Overkapping achterin de tuin geplaatst door vorige bewoners, overkapping aan huis in 2025**
- 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 D**

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 312,20**  
 Belastingjaar: **2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 341.000,-**  
 Peildatum: **1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 357,22**  
 Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 426,84**  
 Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
 Gas: **€ 99,65**  
 Elektra: **€ 81,67**  
 Water: **€ 32,-**  
 Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?  
 Gas m3 : **822**  
 Elektriciteit hoog kWh : **3.204**  
 Elektriciteit laag kWh : **2.217**  
 Elektriciteit totaal kWh : **5.421**  
 Water m3 : **158**  
 Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **5** bewoners
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **ja**

- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **nee**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **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.*)? **huurcontract cv-ketel is over te nemen**

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

**De woningen aan de Socratesstraat zijn aangesloten bij een dakvereniging, waardoor het onderhoud en de vervanging in de toekomst gewaarborgd zijn. De kosten die u hiervoor betaalt aan de Vereniging van Eigenaren is €61,85 per kwartaal.**