



Apeldoorn, Schopenhauerstraat 121









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



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





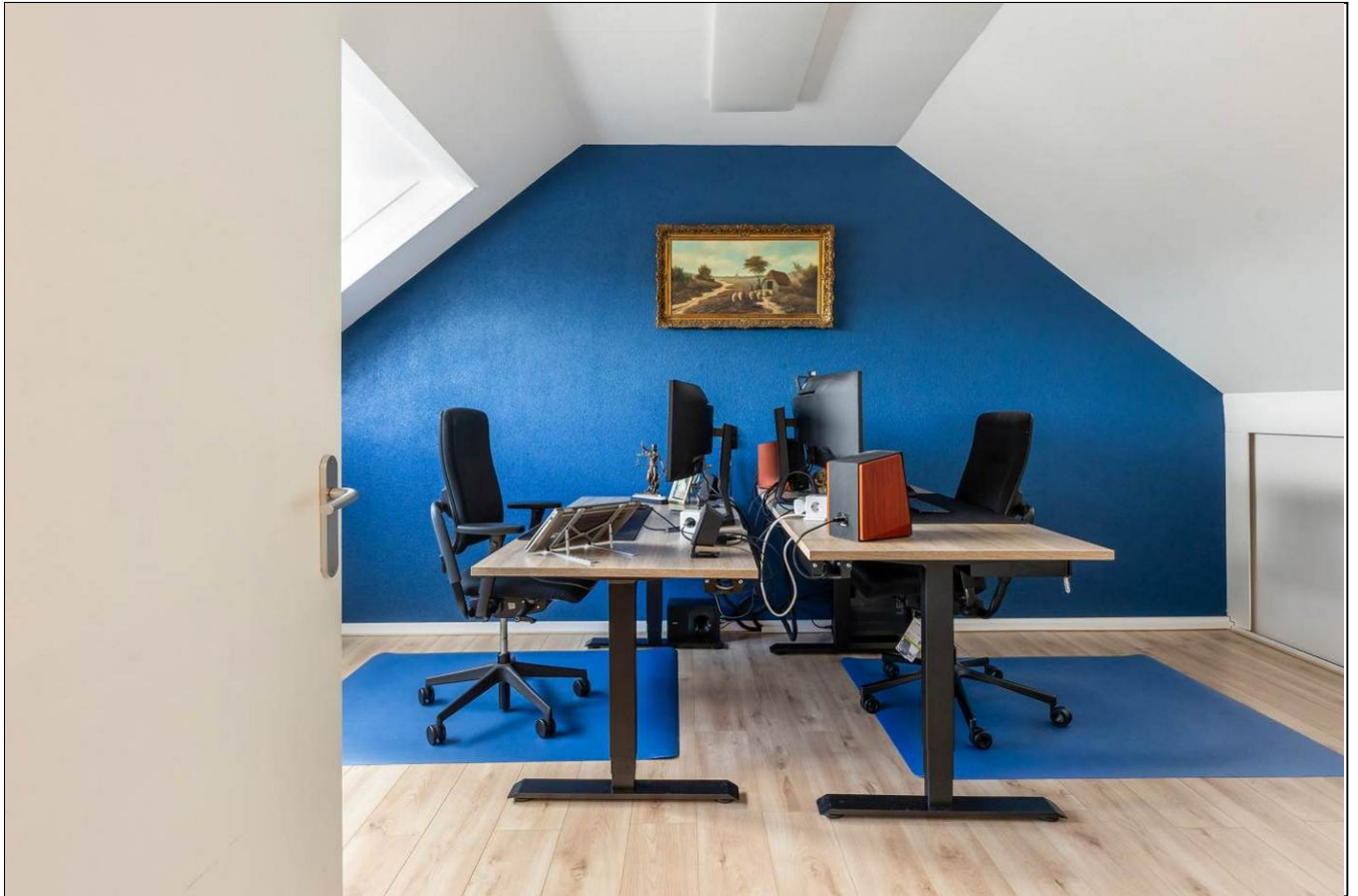


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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



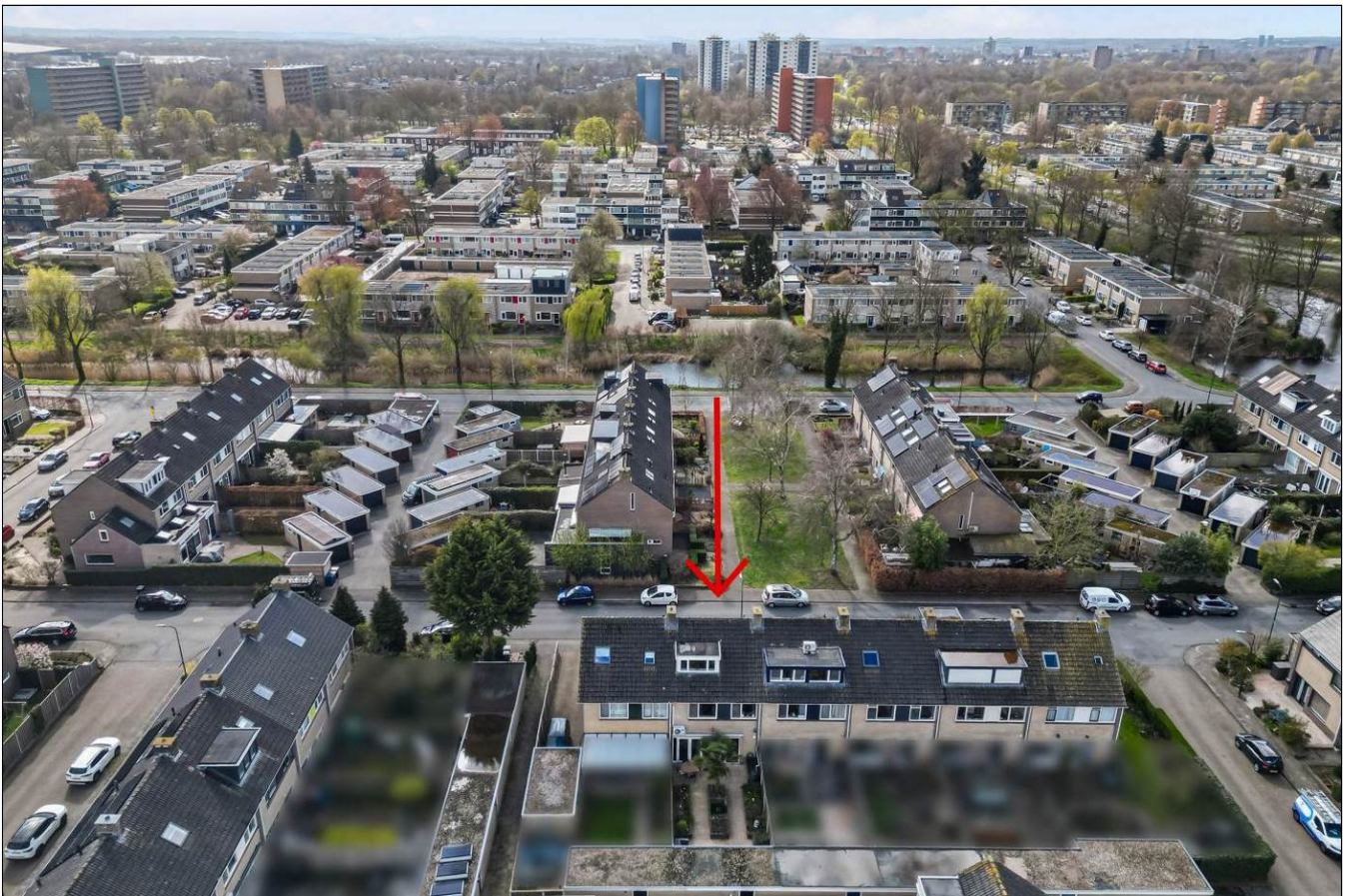
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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





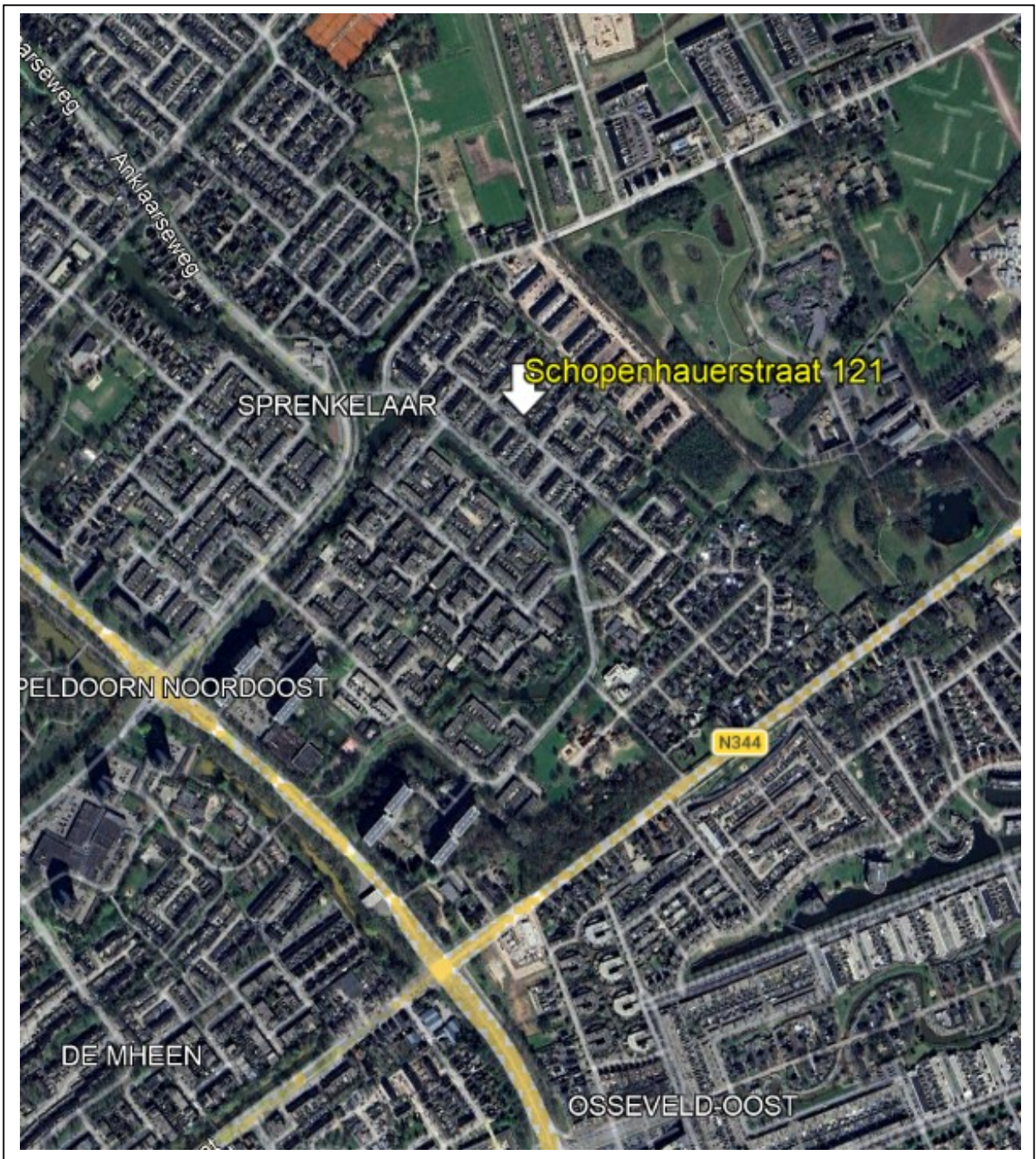


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Schopenhauerstraat 121
Apeldoorn

Satellietopname



Schopenhauerstraat 121

Op een kindvriendelijke locatie in de wijk Zevenhuizen gelegen, volledig gerenoveerde tussenwoning voorzien van kunststof kozijnen met HR++ beglazing, groot dakkapel, een fraai aangelegde tuin met ruime stenen berging en pad achterom.

Gebruiksoppervlakte wonen: 135m². Perceeloppervlakte: 176m².

Indeling

Begane grond: entree/hal met garderobe, modern toilet met fonteintje, trapopgang en trapkast, ruime strak afgewerkte doorzon woonkamer met dubbele tuindeuren, moderne halfopen keuken(2017) voorzien van diverse inbouwapparatuur en deur naar de tuin.

1^e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, waarvan 2 kamers voorzien zijn van airconditioning(warmen/koelen), moderne badkamer voorzien van inloop regendouche, 2^e toilet en wastafelmeubel.

2^e verdieping: overloop met wasruimte, veel bergruimte en een ruime 4^e slaapkamer met groot dakkapel.

Bouwjaar: 1969. De woning is instapklaar en voorzien van energielabel B. Verwarming middels een HR cv-combiketel en airconditioning.

Op loopafstand van de woning bevinden zich diverse voorzieningen zoals scholen, kinderboerderij, winkelcentra De Anklaar, Het Kristal en De Mheen. Het centrum van Apeldoorn bereikt u binnen 10 fietsminuten.

Kortom een mooie goed onderhouden ruime gezinswoning op een goede locatie!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €399.500,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

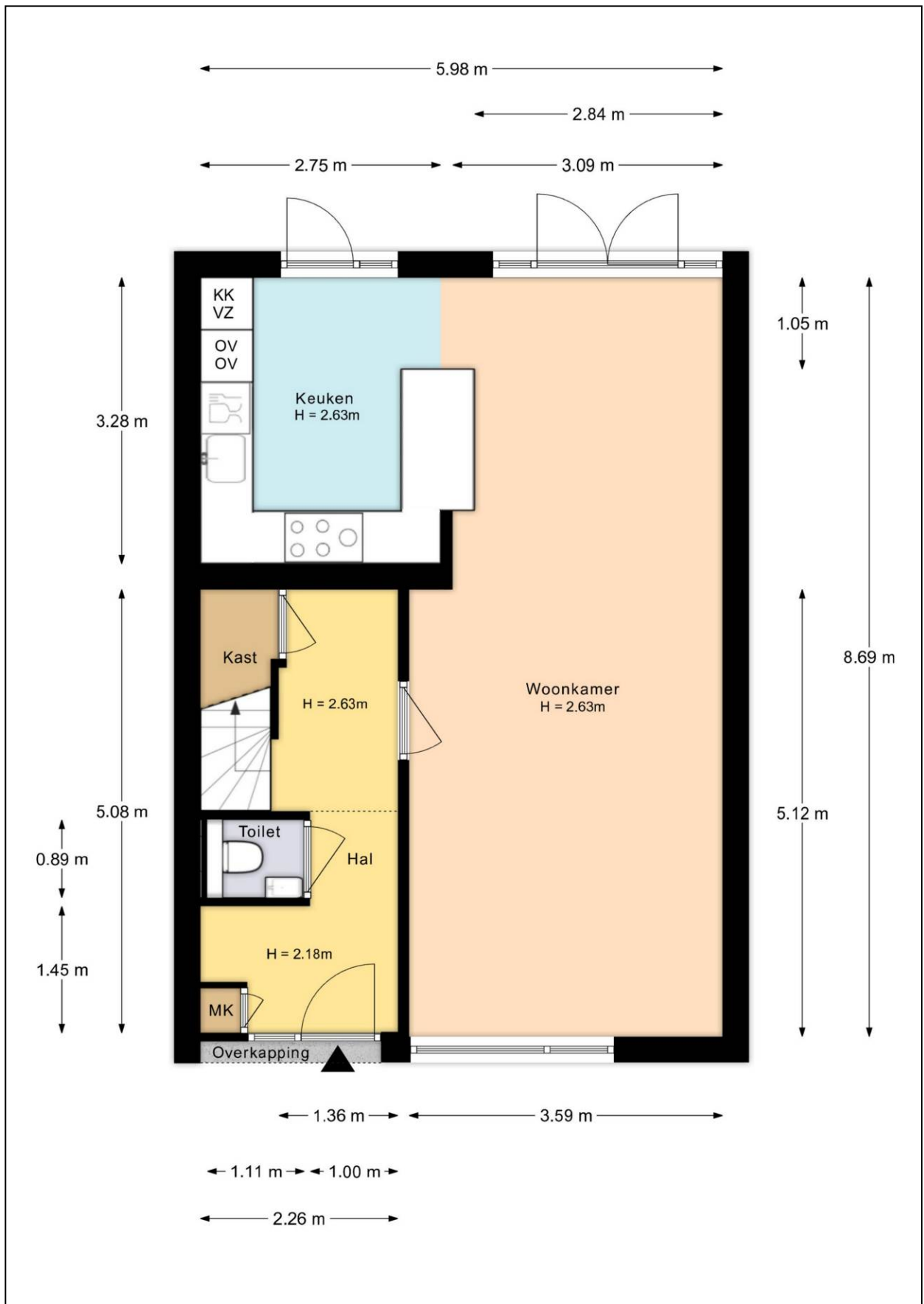
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

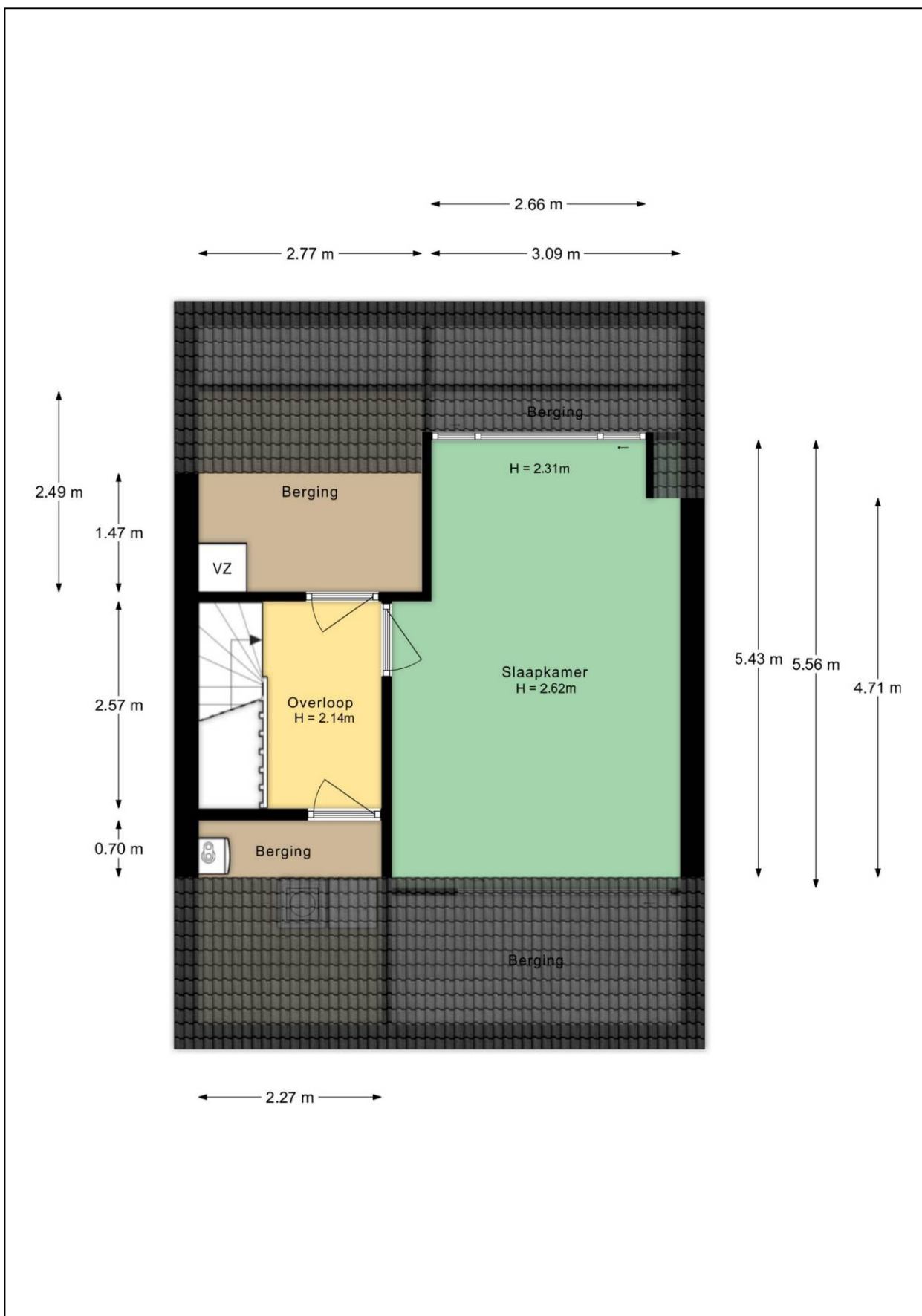
Plattegrond begane grond



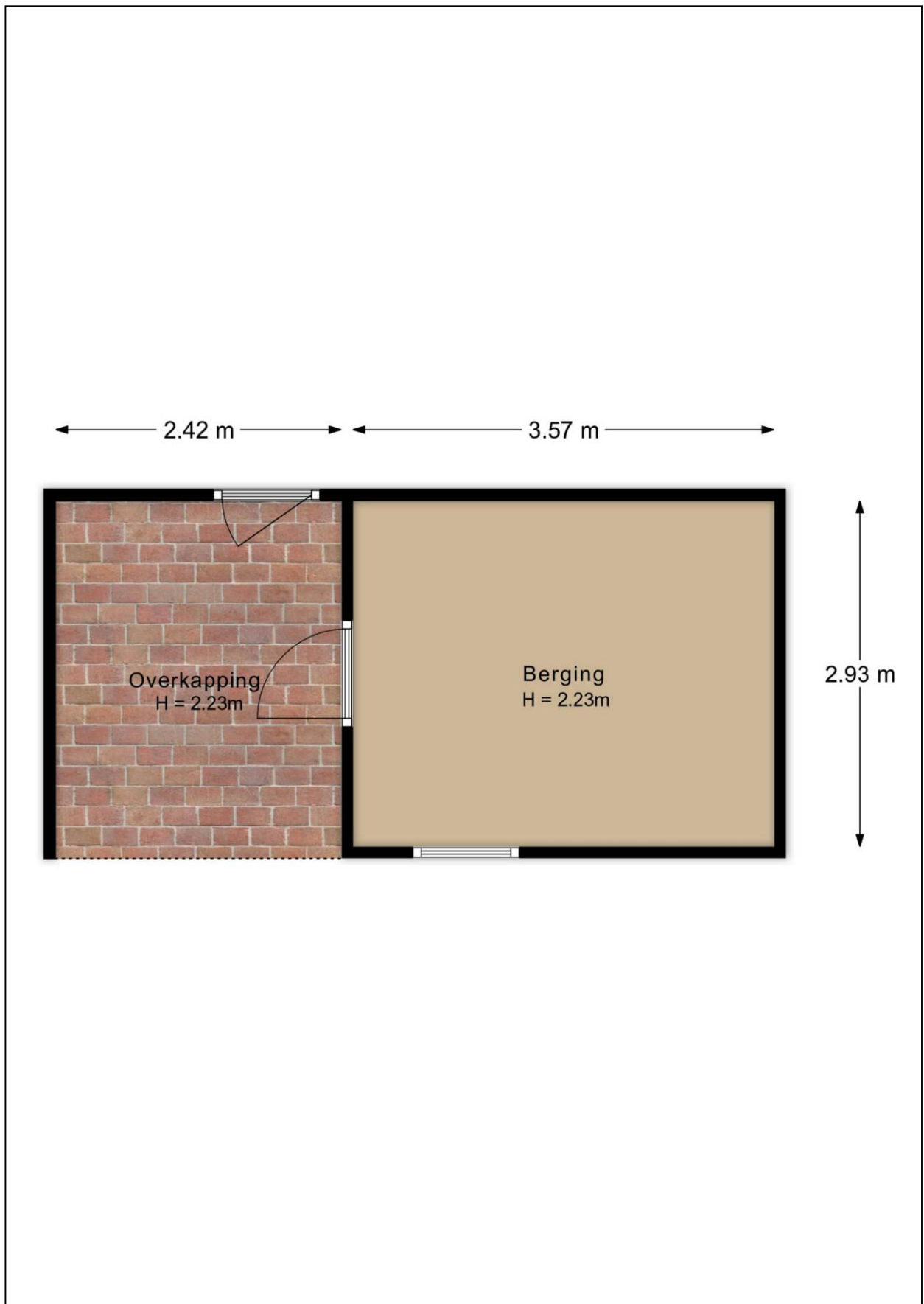
Plattegrond eerste verdieping



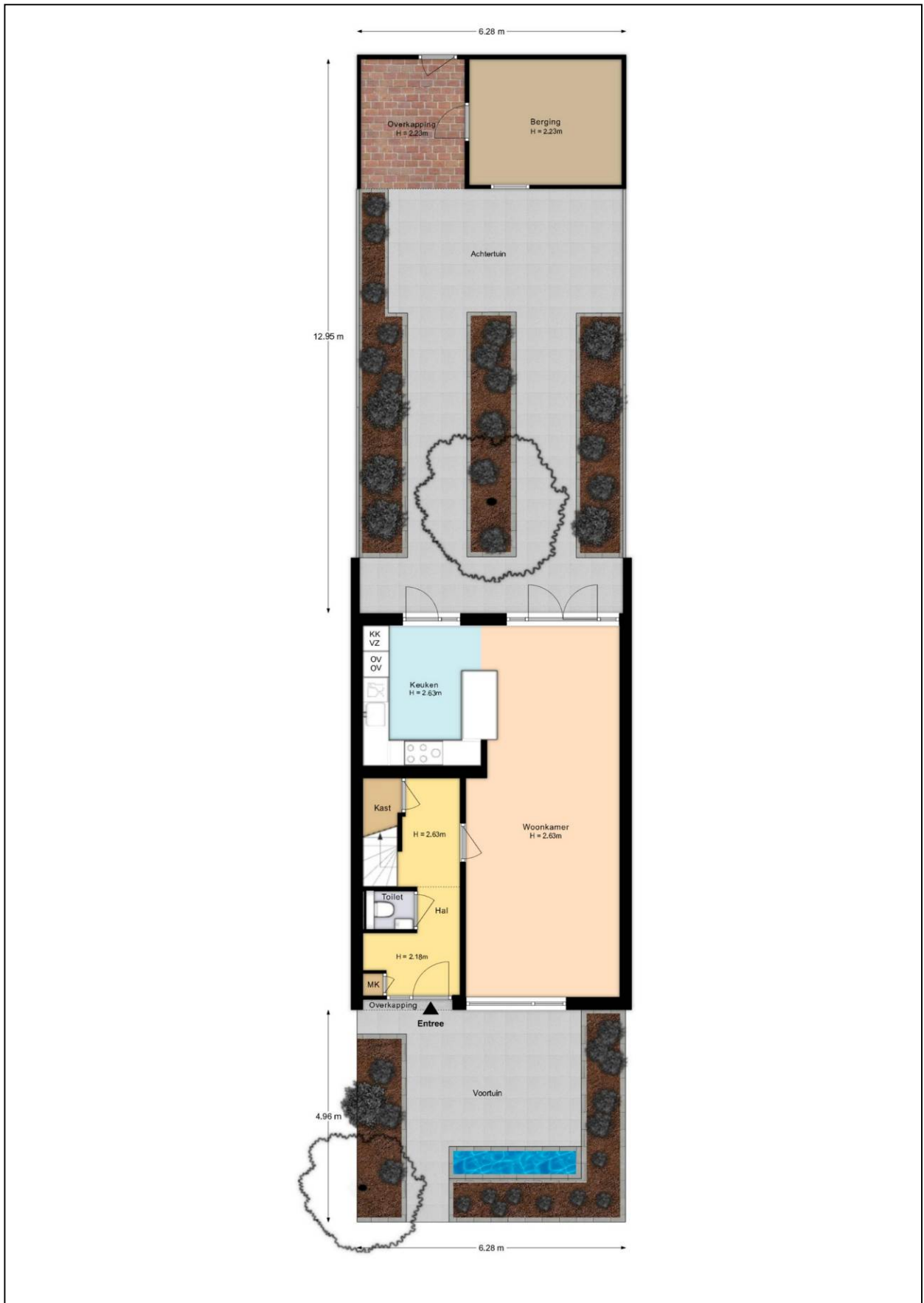
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond bijgebouw



Plattegrond tuin



Plattegrond tuin 3D



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
483594763

Datum registratie
21-10-2025

Geldig tot
08-10-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **B**



Isolatie

1 Gevels	[-]	[+/-]	[+]	[++]
2 Gevelpanelen	[-]	[-]	[-]	[++]
3 Daken	[-]	[-]	[+]	[++]
4 Vloeren	[-]	[-]	[-]	[++]
5 Ramen	[-]	[-]	[+]	[++]
6 Buitendeuren	[-]	[+/-]	[+]	[++]

Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Koeling aanwezig	
12 Zonnepanelen	Niet aanwezig	Verbeteradvies

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



0,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
Schopenhauerstraat 121
7323LV Apeldoorn
BAG-ID: 0200010000184117

Detailaanduiding

Bouwjaar 1969
Compactheid 1,31
Vloeroppervlakte 130m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam R. van Veelen Vakbekwaamheidsnummer 3640.6226.3069

Certificaathouder
ImmoCert

Inschrijfnummer EPG2016-45 KvK-nummer 93464592

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



Lijst van Zaken

Betreffende:	Schopenhauerstraat 121		
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	
- lamp plafond zolderkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kasten slaapkamer	X		
- schappen woonkamer naast deur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen		X	
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- vinyl (kamer 1 ^e verdieping en washok)	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven	X		
- magnetron	X		
- vaatwasser	X		
- koelkast		X	
<i>Sanitair</i>			
Toiletaccessoires:			
- toiletrolhouder	X		
- schapjes aan de muur	X		
Badkameraccessoires:			
- toiletrolhouder	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel (deurbelcamera gaat mee, een andere deurbel blijft achter)	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting (we nemen enkele planten mee, meesten blijven achter)	X		
Wandslang en box (tuinslang)		X	
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Vijverpompen en vijververlichting		X	
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Keukenblok in schuur	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- plantenbakken voortuin	X		
- vlaggenmast(houder)	X		
- regenton	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? **verticale scheur in voorgevel, zat er al bij aankoop.**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **15 maart 2023 met Knauf Supafil**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **schuur: 1969. Dakkapel: ca. 2000. Daken hebben technische levensduur overschreden; vervangen op termijn te verwachten.**
Overige daken: **Hellend dak: 1969. Dak heeft de technische levensduur overschreden; vervanging op termijn te verwachten.**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **ja**
Zo ja, waar en is dit verholpen? **Op zolder, verholpen door de nokvorsten opnieuw te laten leggen en te voorzien van een nieuwe dakmortel. Tevens schoorsteen preventief laten renoveren. 2024.**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **ja, zie 4.b**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **nee**
Overige daken: **nee**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: **nee**
Overige daken: **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **2025, tijdens renovatie zolder is het dak geïsoleerd met PIR 90 mm RD 4,05.**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **nee**
Overige daken: **nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **Dakkapel niet meegenomen in de dakisolatie. Platte daken zijn niet geïsoleerd.**
- 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? **Woning: alle kozijnen en deuren van kunststof, alleen dakkapel is van hout. Schuur: hout.**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **Dakkapel: onbekend. Schuur: boeidelen 2025, raam en deuren 2023.**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **nee**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **nee**
Zo nee, toelichting: **linker raam van dakkapel klemt, raam gaat niet open.**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **ja**
Sleutel voor openslaand raam op kleine slaapkamer is afgebroken, raam kan gewoon open.
- e. Is er sprake van isolerende beglazing? **ja**
Zo ja, welk type glas? **HR++**
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **ramen in dakkapel**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)? **ja**
Zo ja, waar? **kleine raam in de voordeur heeft condensvorming tussen het glas.**

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? **nee**
- 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? **11 april 2023, gespoten Plixxopol SF640100**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
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? **ja**
Is de kruipruimte droog? **ja**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **nee**

- d. Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? **nee**

7. Installaties

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

Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**

Merk van de installatie(s): **cv-ketel: Remeha Avanta 35C CW5 / airco: Midea Mission dual split 2,6 kw**

Installatiedatum van de installatie(s): **cv-ketel: 2008 / airco: 2020**

Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **cv-ketel: 2025 door Feenstra / , airco: 2024 door Mars Koel en installatie techniek.**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**

- 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? **ja, knop radiator op zolder lekt als je deze open draait.**

- 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? **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? **ja**

Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **In 2017 extra groepen ivm keuken verbouwing. In 2020 extra groep t.b.v. airco.**

Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **ja**

Zo ja, welke? **Er zit in de achtertuin kortsluiting in de elektra voor de verlichting in de tuin (tuinspots). Dit deel is afgekoppeld waardoor de elektrische installatie naar behoren werkt.**

- 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**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **2011**
- 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? **2017**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **oven en magnetron 2017, vaatwasser 2023**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **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? **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**
Ons is niet bekend dat er nog asbest aanwezig is. wat asbestverdacht was (beplating tussen kozijnen) is vervangen voor kunststof.
- 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? **niet bekend**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*) **niet bekend**
- f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? **niet bekend**
- g. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- h. Is de grond verontreinigd? **niet bekend**
- 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? **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 aanbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/aangebouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
Badkamer 2007, keuken 2017, kunststof kozijnen 2014+2018, zolder 2025, tussenwand slaapkamers (kastenwand verwijderd) 2019
- 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? **B**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 374,80**
 Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 400.000**
 Peildatum: **1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 362,23**
 Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 468,35**
 Belastingjaar: **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra: **€ 174,-**
 Water: **€ 24,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
 Gas m3 : **527**
 Elektriciteit totaal kWh : **5283**
 Water m3 : **126**
- 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 (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)? **nee**