



Apeldoorn, Ommeland 40



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.







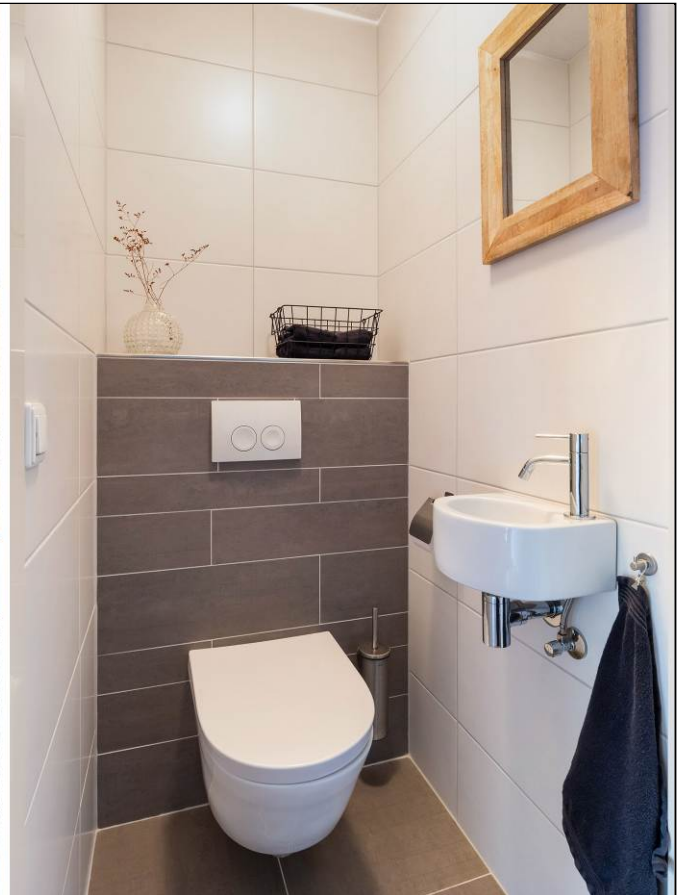
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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.



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



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



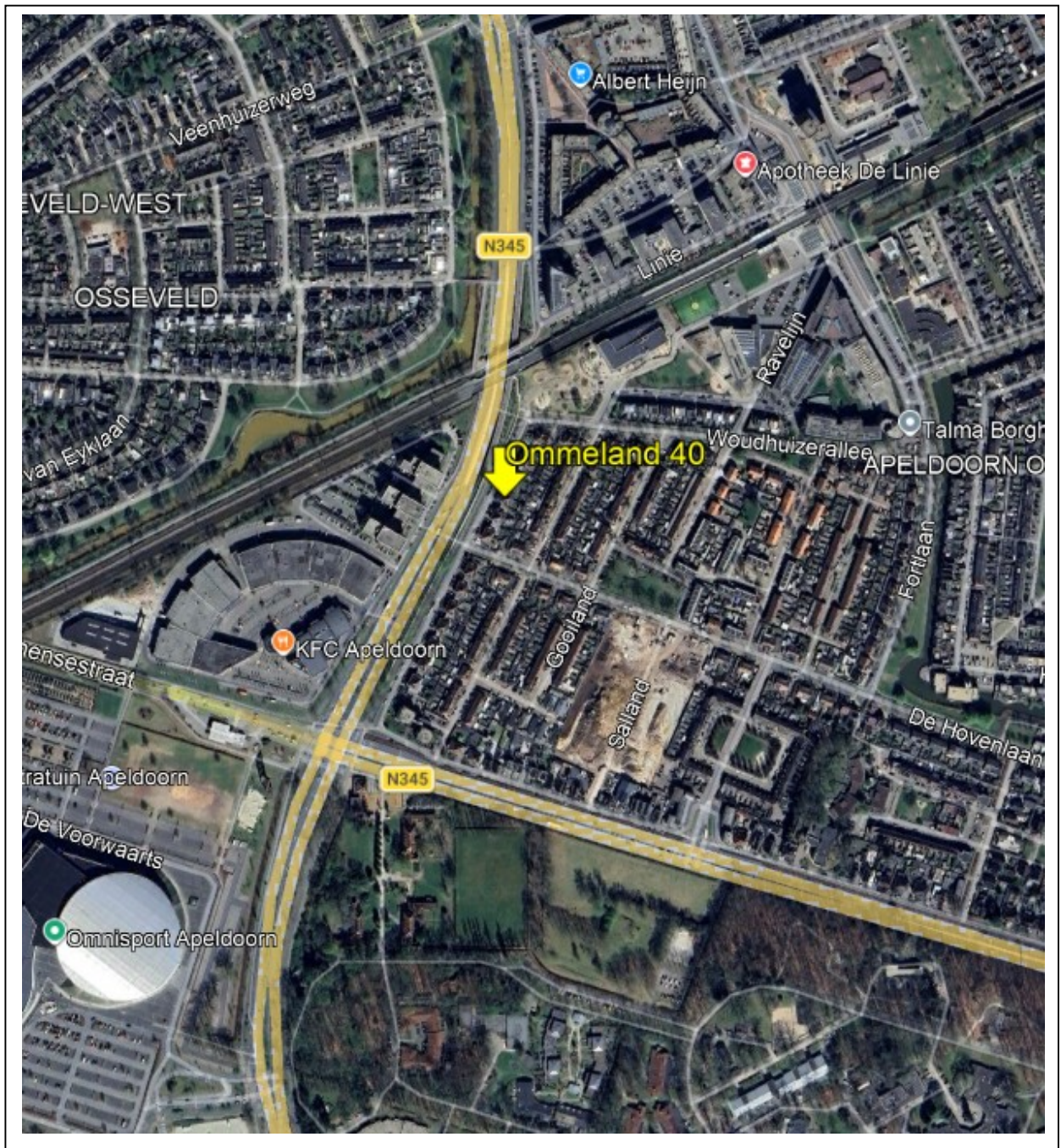
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Ommeland 40  
Apeldoorn

TE KOOP  
055-5222277  
www.goos.nl  
woning- en bedrijfsmakelaars  **GOOS**

# Satellietopname



## Ommeland 40

In de gewilde woonwijk Woudhuis op een kindvriendelijke locatie gelegen, moderne en uitgebouwde 2 onder 1 kapwoning met aangebouwde garage en een ruime fraai aangelegde tuin met veranda en gesitueerd op het zuidoosten.

Gebruiksoppervlakte wonen: 148m<sup>2</sup>.  
Overige inpandige ruimte(garage): 20m<sup>2</sup>  
Perceeloppervlakte: 290m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: entree/hal met trapopgang, vernieuwde meterkast met 3-fase aansluiting, vaste kast, modern toilet met fonteintje.

Ruime sfeervolle woonkamer met houtkachel, veel lichtinval en massief eiken vloer over de gehele begane grond.

Uitgebouwde tuingerichte woonkeuken met fraaie achterpui v.v. dubbele tuindeuren, luxe keuken (2022) voorzien van diverse A-merk inbouwapparatuur, quooker en werkeiland.

Ruime bijkeuken met kastenwand en toegang naar de tuin en de garage met wastafel, verwarming, elektra en een aparte wasruimte.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers waarvan 2 kamers met vaste kasten. Gemoderniseerde badkamer voorzien van bad, regendouche, 2<sup>e</sup> toilet en wastafelmeubel met twee wastafels.

2<sup>e</sup> verdieping: ruime overloop met bergruimte en vlizotrap naar de bergzolder. Ruime 4<sup>e</sup> slaapkamer met dakkapel.

Bouwjaar: 1994. De woning is volledig geïsoleerd en voorzien van 13 zonnepanelen. Energielabel A. Verwarming en warm water middels HR cv-ketel 2022.

Bij de oprit is er een aansluiting voor een laadpaal.

De woning ligt heel centraal dichtbij diverse voorzieningen zoals winkelcentrum 't Fort, NS station, centrum Apeldoorn en uitvalswegen.

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 625.000,- kosten koper

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

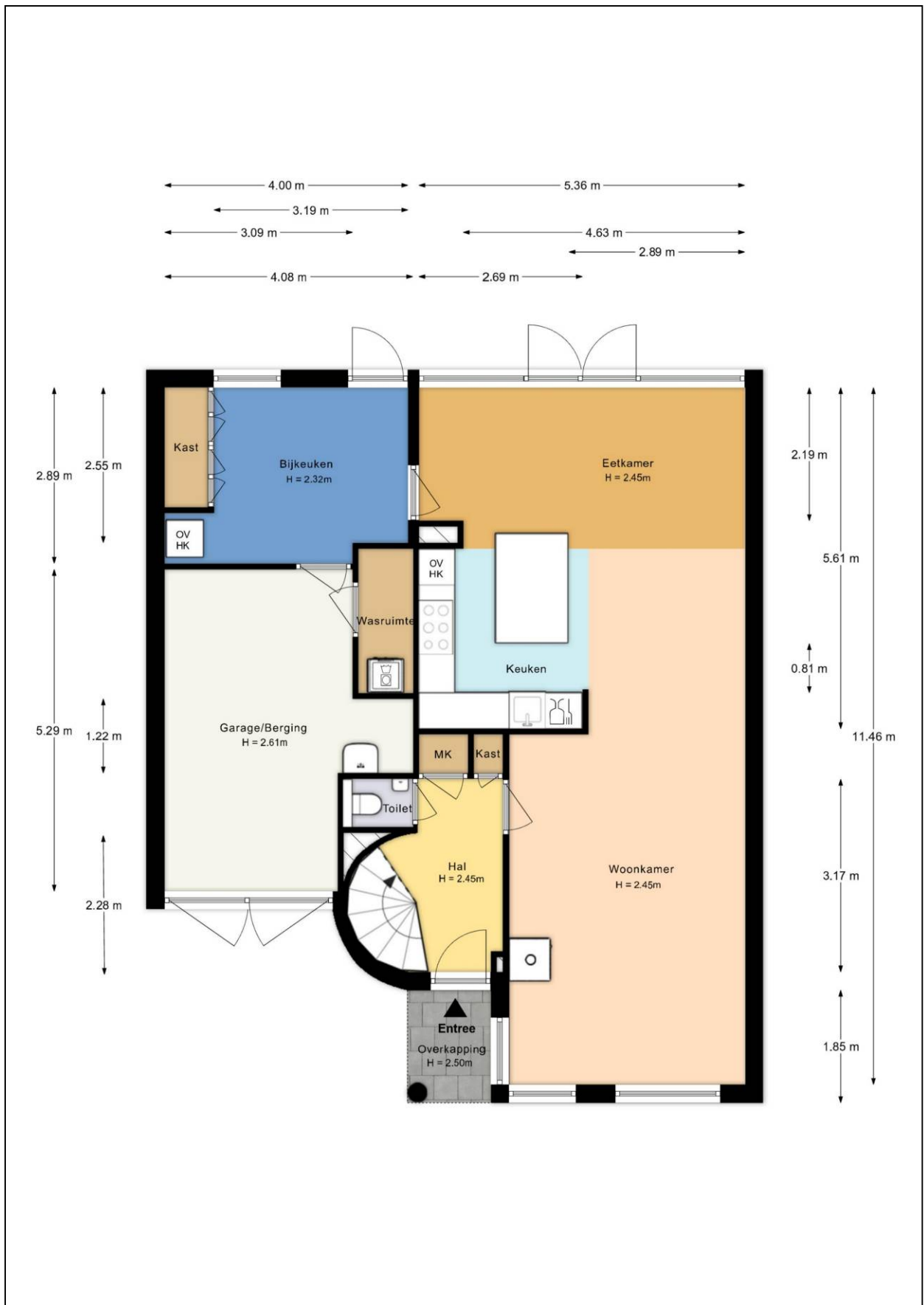
T. 055 522 22 77

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

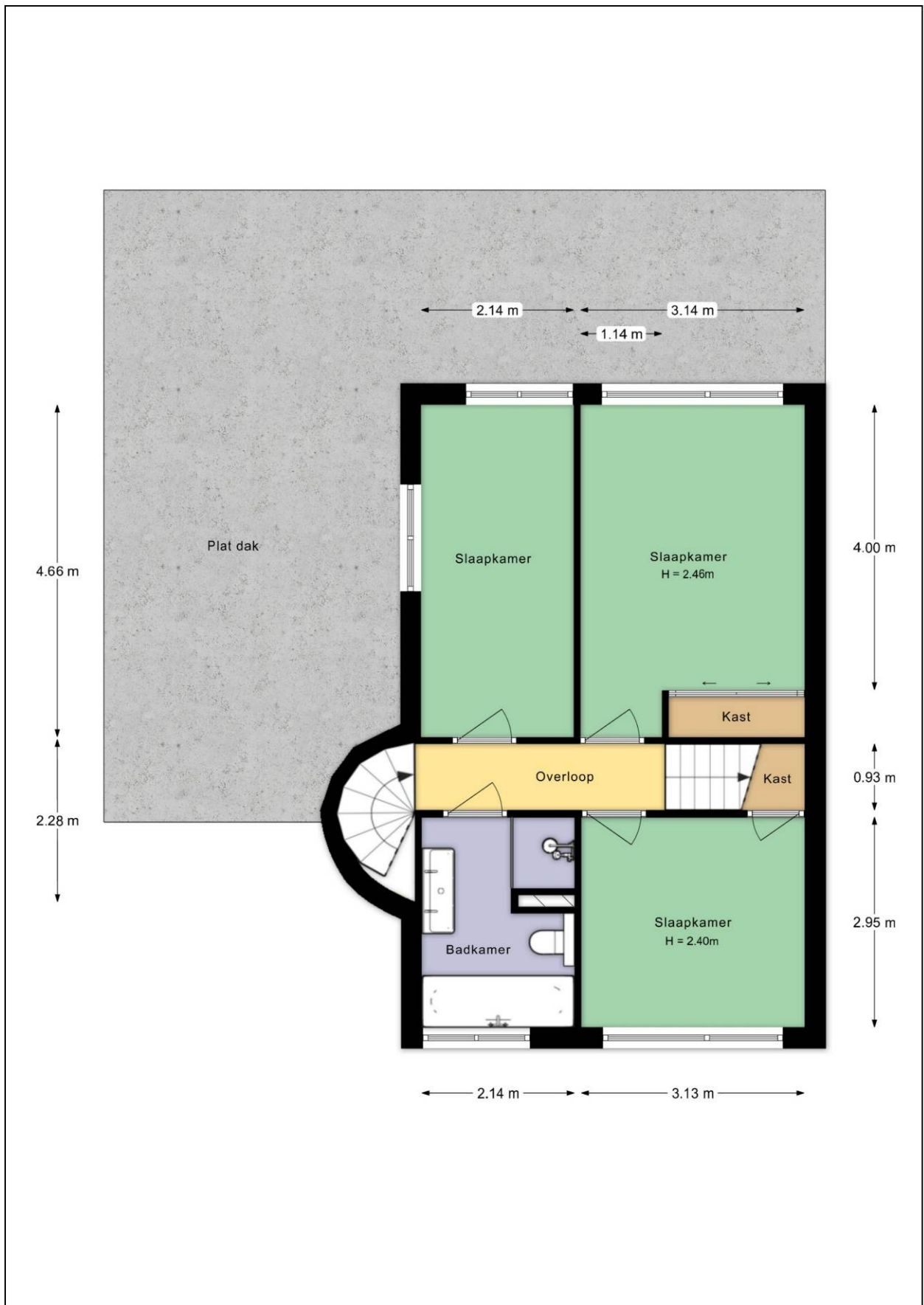
I. [www.goos.nl](http://www.goos.nl)

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

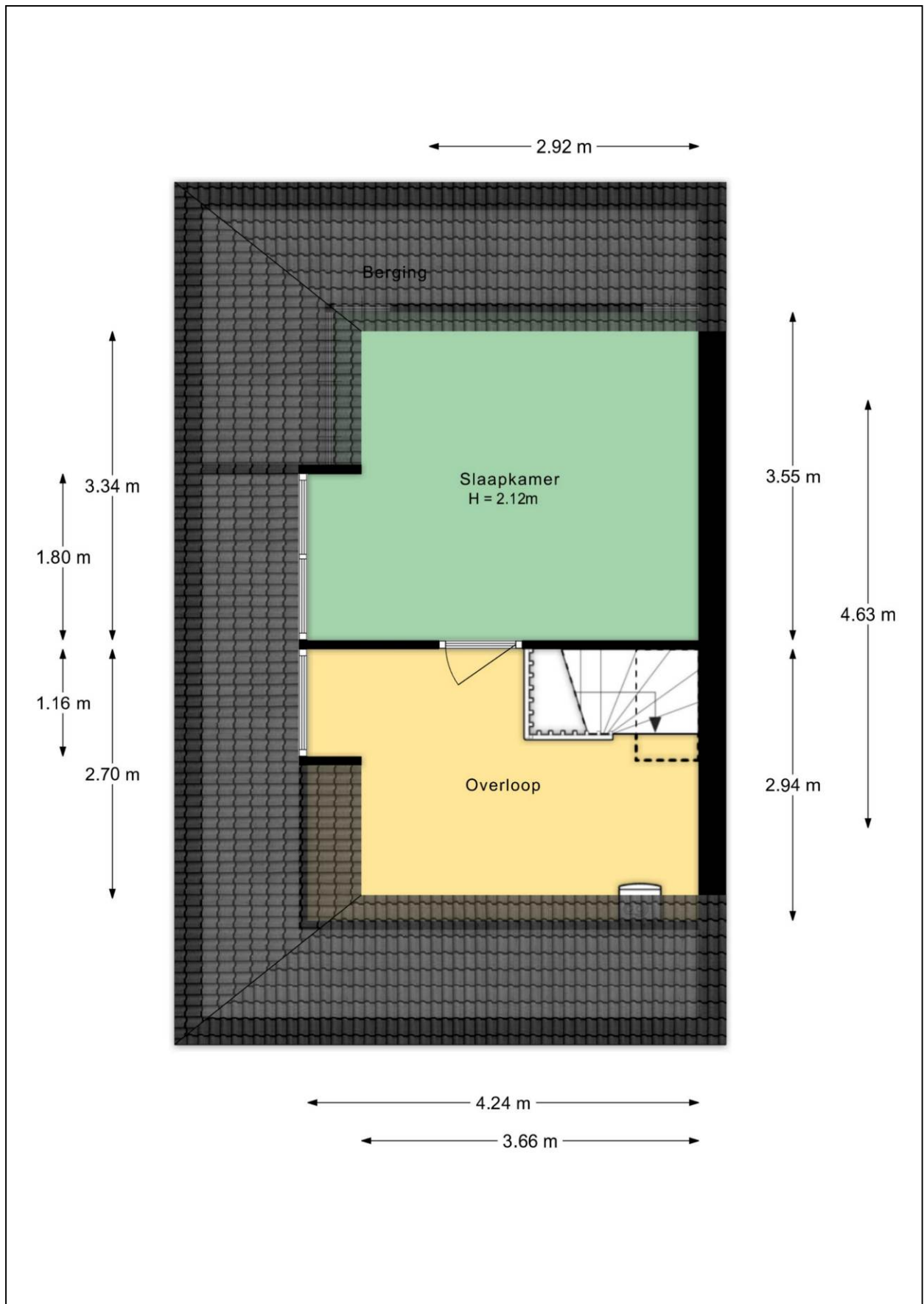
# Plattegrond begane grond



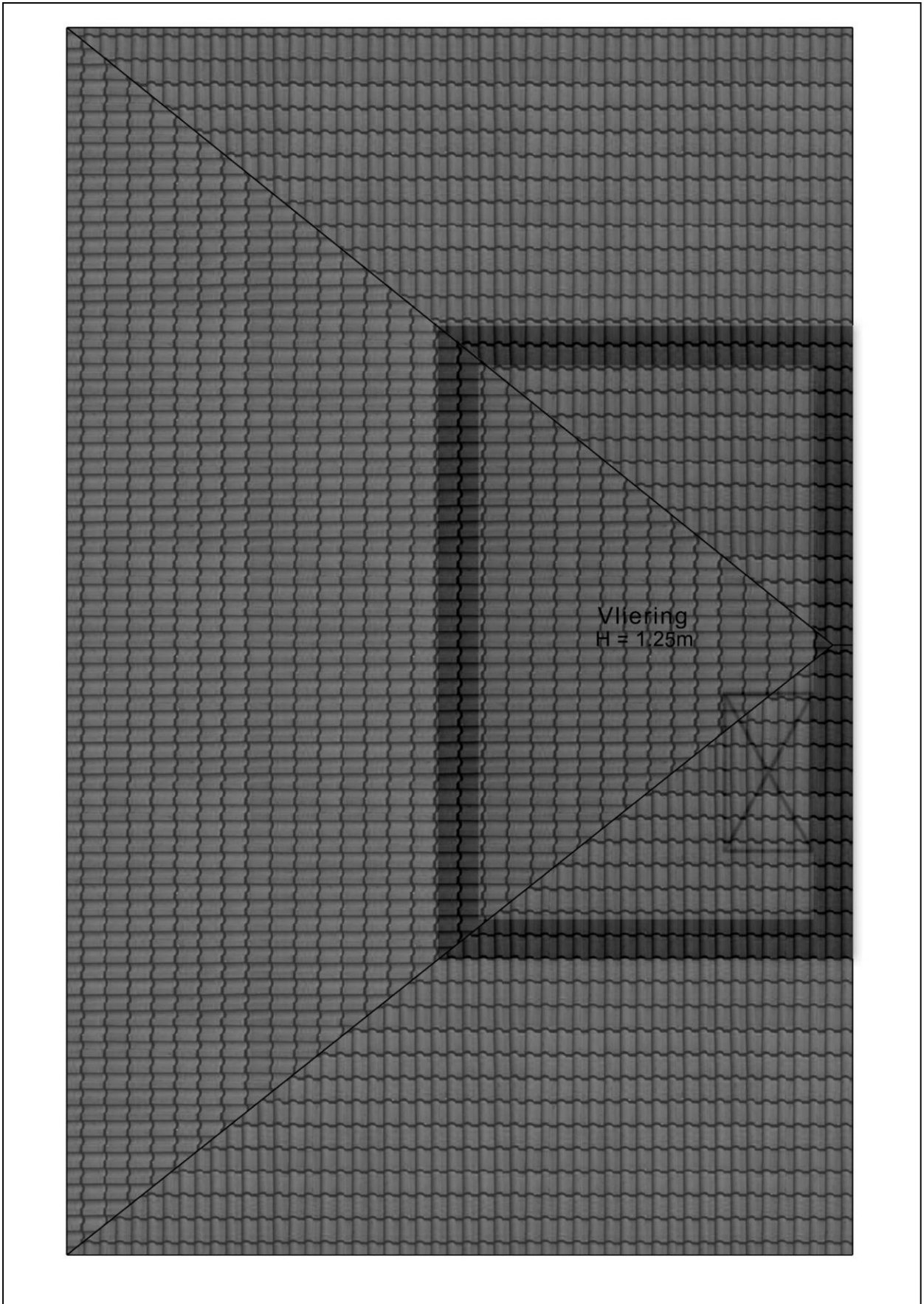
# Plattegrond eerste verdieping



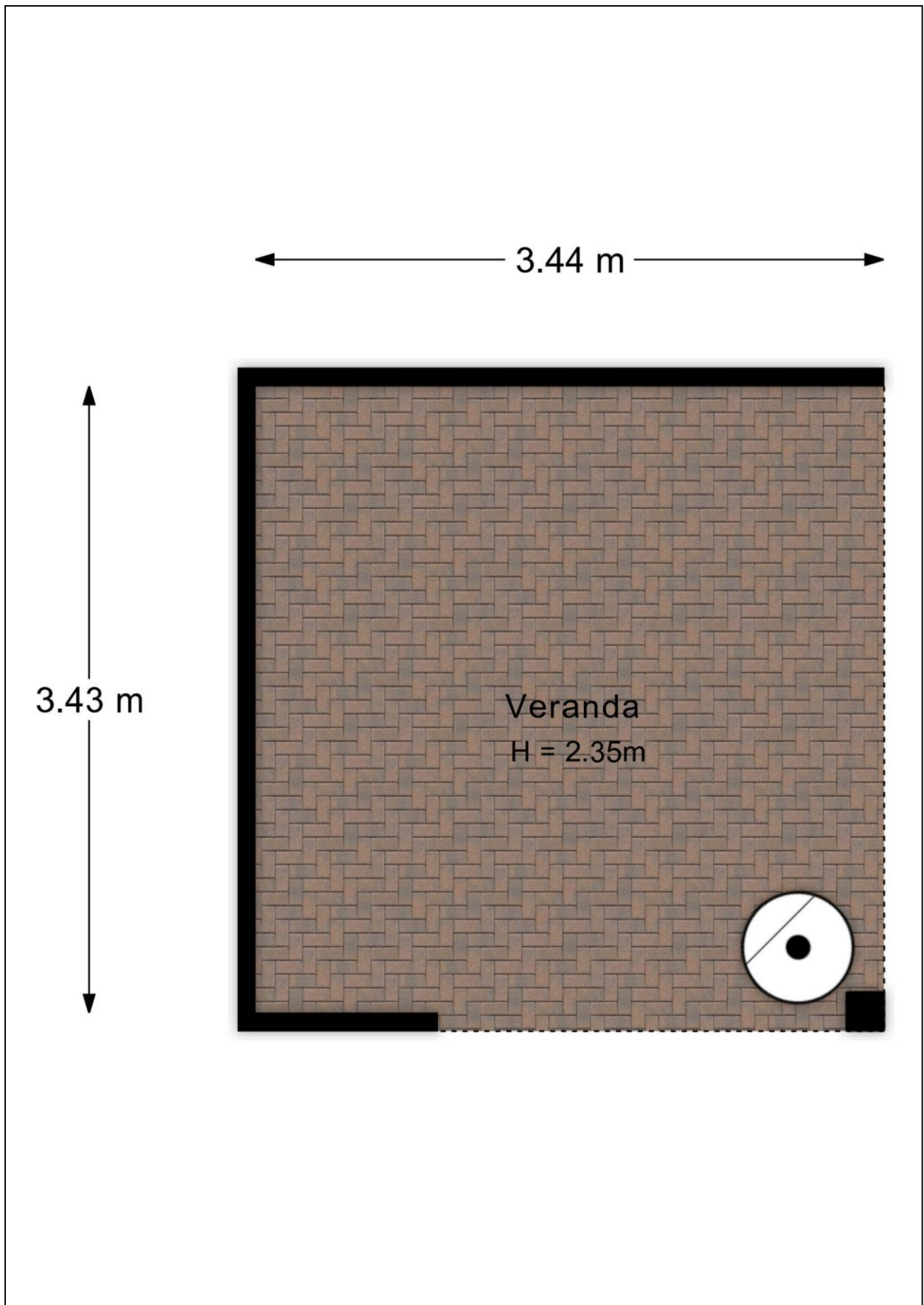
# Plattegrond tweede verdieping



# Plattegrond zolder



# Plattegrond veranda



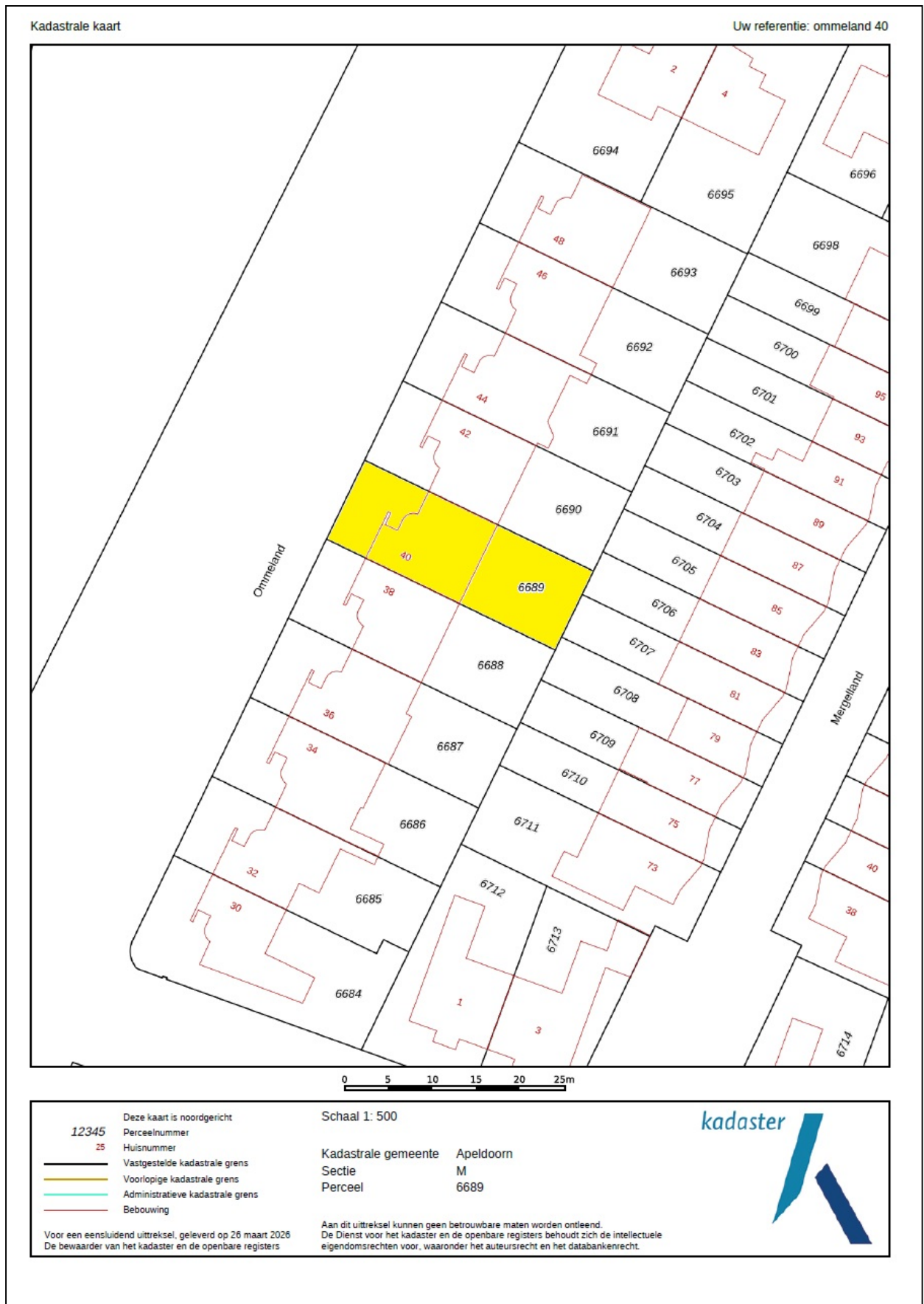
# Plattegrond tuin



## Plattegrond 3D tuin



# Kadastrale kaart



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
584982537

Datum registratie  
08-04-2026

Geldig tot  
07-04-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel **A**



## Isolatie

1 Gevels	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++
4 Vloeren	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++
5 Ramen	<input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++
6 Buitendeuren	<input type="checkbox"/> - <input type="checkbox"/> +/- <input type="checkbox"/> + <input type="checkbox"/> ++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
8 Warm water	Combiketel	<a href="#">Verbeteradvies</a>
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	<a href="#">Verbeteradvies</a>
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	<a href="#">Verbeteradvies</a>
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4420 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de wintermaanden



Laag **Gemiddeld** Hoog

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomermaanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



20,7 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Ommeland 40  
7325ZZ Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000155610

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1994  
Compactheid 1,96  
Vloeroppervlakte 143m<sup>2</sup>

Woningtype  
Hoekwoning



## Oponamedetails

### Naam

J. van den Bogerd

### Certificaathouder

ImmoCert

### Inschrijfnummer

EPG2016-45

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

55152498

### KvK-nummer

93464592



## Lijst van Zaken

Betreffende:	Ommeland 40		
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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Schuifkast slaapkamer 1 <sup>e</sup> verdieping	X		
- Kledingkast zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen begane grond		X	
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Duettes woonkamer			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Houtkachel	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden slaapkamers	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven/magnetron combi	X		
- koelkast	X		
- inductiekookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- quooker	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- afstandsbediening afzuigkap	X		
- afstandsbediening verlichting	X		
<i>Sanitair</i>			
Toiletaccessoires:			
- wc rolhouder	X		
- toiletborstel	X		
- spiegel	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Badkameraccessoires:</b>			
- planchet	X		
- wc rolhouder en borstel	X		
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
<b>Kluis</b>		X	
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
<b>Warmwatervoorziening, te weten:</b>			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
<b>Tuin</b>			
<b>Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
<b>Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<b>Overig</b>			
<b>Overige tuin, te weten:</b>			
- houtkachel	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? **nee**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **ja**  
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **nee**  
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **1994**  
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: **aanbouw woonkeuken en dakkapel 2005**  
Overige daken: **1994**
- 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**  
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, dakkapel van kunststof**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2023**  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**  
Zo ja, door wie? **Firma Piotr Nowak**
- 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? **HR++ en HR glas**  
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **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? **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? **1994**  
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**  
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte? **Voordeur, onder deurmat**  
Is de kruipruimte droog? **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? **Boiler, cv-installatie, houtkachel**  
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**  
Merk van de installatie(s): **cv-ketel: Remeha Avanta**  
Installatiedatum van de installatie(s): **22 dec. 2022**  
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **maart 2026**  
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**  
Zo ja, door wie? **Feenstra, Apeldoorn**
- 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? **ja**  
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal: 13**  
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**  
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **340 Wp**  
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**  
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**  
 Zo ja, welke? **My solar edge**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?  
 Jaar: **januari 2019**  
 Installateur: **Zevenbergen zonne-energie uit Aalten**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?  
 Jaar: **2025**  
 Aantal kWh: **3.870 kWh**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **ja**  
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **maart 2026**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **maart 2026**  
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **ja**  
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **Meterkast in 2022 helemaal vervangen**  
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **ja**  
 Zo ja, blijft deze achter? **nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**  
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**  
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2024**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
- 8. Sanitair en riolering**
- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **vernieuwd in 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? **nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **2022**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2022, vaatwasser 2025**  
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een **Quooker kraan** of een soortgelijke kraan*)? **ja**  
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? **ja, 2022**

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1994**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? **nee**
- 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? **nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**  
 Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? **2005, dakkapel en uitbouw woonkeuken**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **nee, n.v.t.**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**  
 Zo ja, welke label?

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 550,95**  
 Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 588.000,-**  
 Peildatum: **1-1-2025**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 480,-**  
Belastingjaar: **2025**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 234,61**  
Belastingjaar: **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas en elektra: **€ 316**  
**(inclusief elektrisch laden)**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- |                                  |     |               |
|----------------------------------|-----|---------------|
| Gas                              | m3  | : <b>1253</b> |
| Elektriciteit hoog               | kWh | : <b>3202</b> |
| Elektriciteit laag               | kWh | : <b>4636</b> |
| Elektriciteit teruglevering laag | kWh | : <b>2056</b> |
| Elektriciteit teruglevering hoog | kWh | : <b>798</b>  |
| Water                            | m3  | : <b>105</b>  |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **3** bewoners
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **nee**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **nee**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **ja**  
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **nee**
- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **nee**

## 11. Garanties

- Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **nee**