



Apeldoorn, Het Bakhuis 22



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.



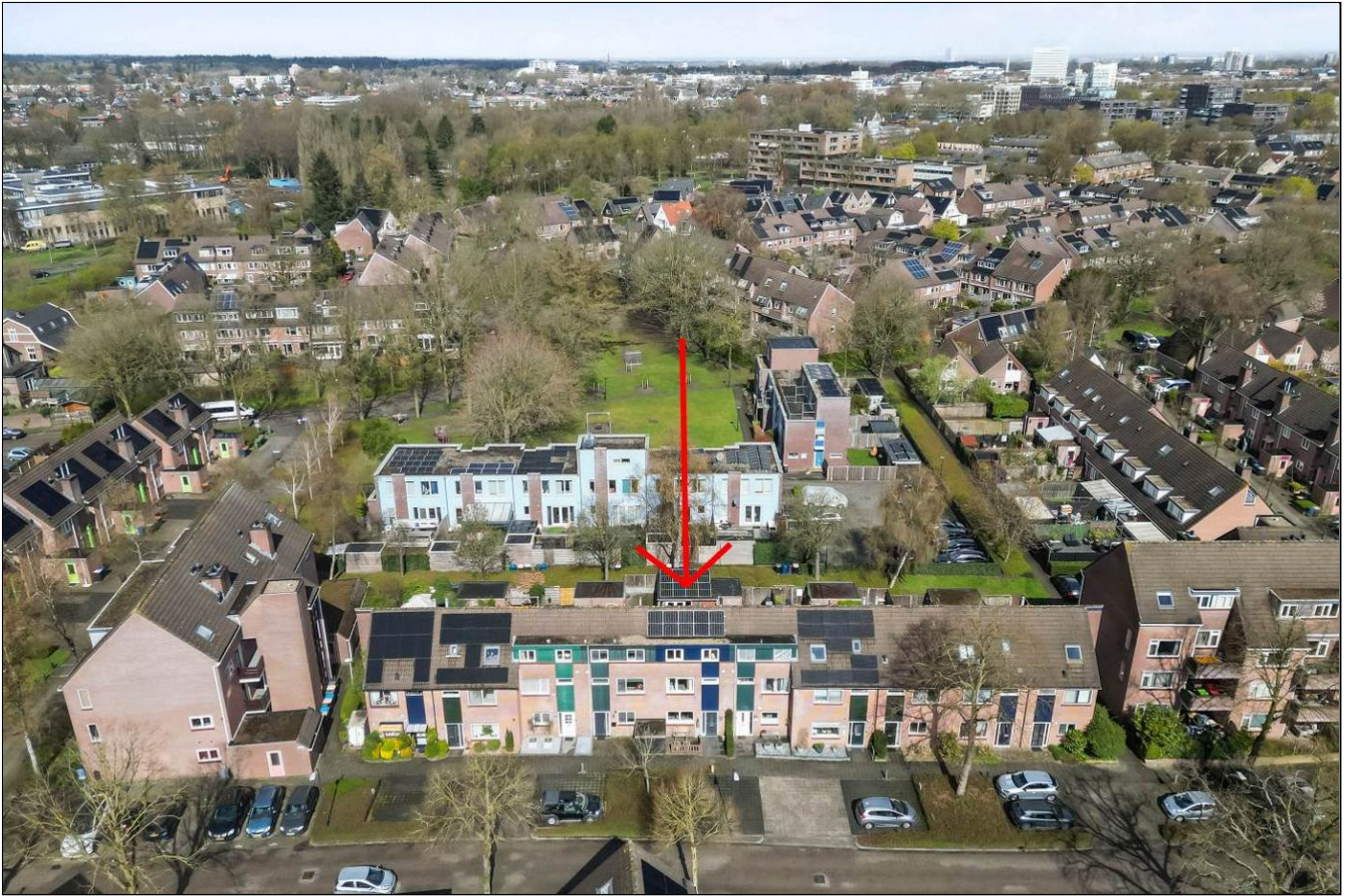
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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

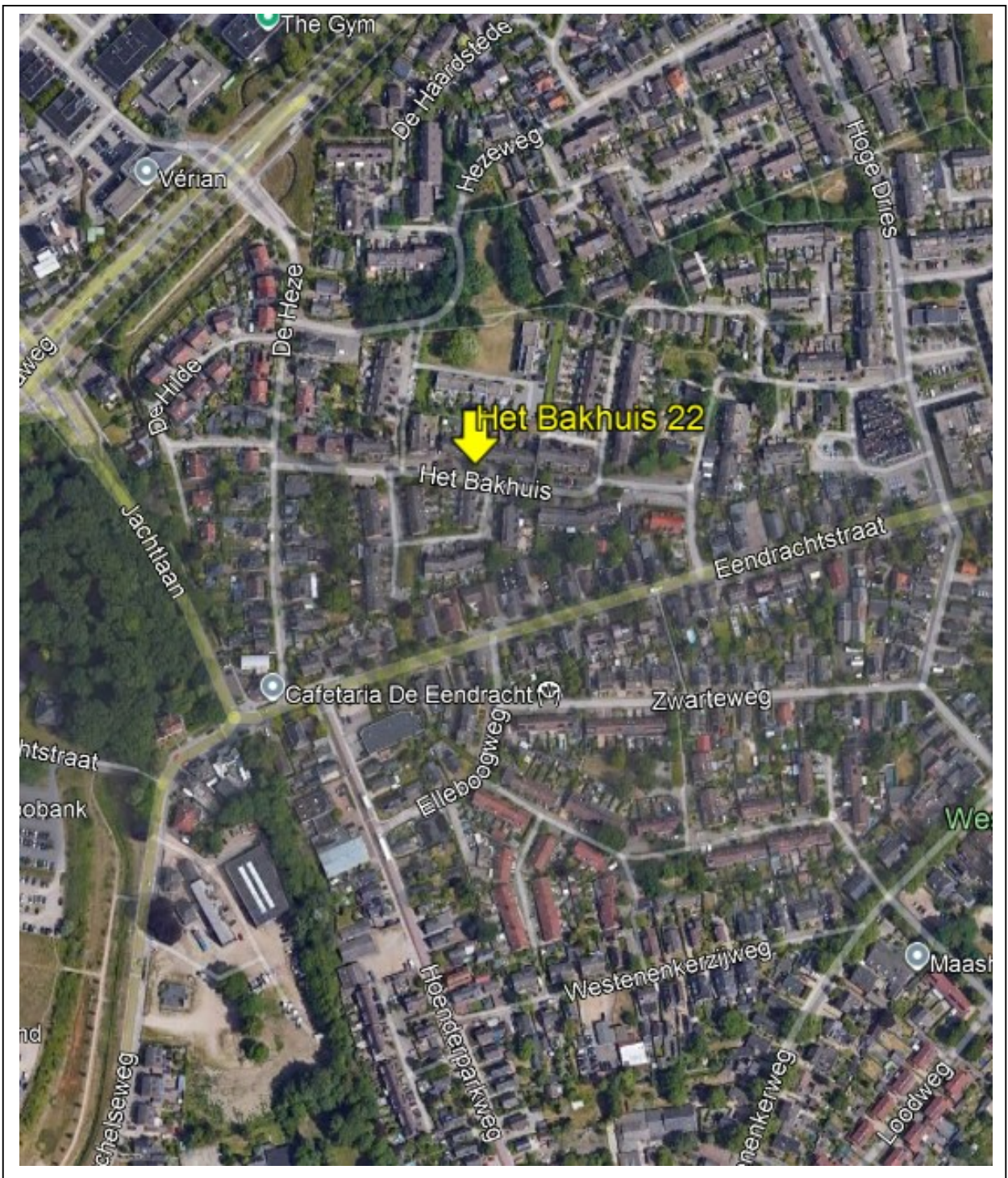




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



## Satellietopname



## Het Bakhuis 22

Op een kindvriendelijke locatie in de wijk De Heeze gelegen, ruime instapklare en energiezuinige tussenwoning met eigen parkeerplaats aan de voorzijde, zonnige achtertuin en luxe tuinhuis/kantoor en berging met een pad achterom.

Gebruiksoppervlakte wonen: 108m<sup>2</sup>. Oppervlakte bijgebouwen: 20m<sup>2</sup>.

Energielabel: A. De woning is in 2025 nagenoeg geheel voorzien van kunststof kozijnen en voordeur met HR++ beglazing en in 2022 zijn er 13 zonnepanelen geplaatst (460 Wp).

### Indeling

Begane grond: entree/hal, modern toilet met fonteintje, trapopgang, ruime tuingerichte woonkamer met trapkast en sfeervolle houtkachel (ter overname).

Moderne woonkeuken in hoekopstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop, 3 ruime modern afgewerkte slaapkamers, waarvan de slaapkamers aan de achterzijde voorzien zijn van een kunststof dakkapel. Nette geheel betegelde badkamer (2012) voorzien van ligbad, douche, 2<sup>e</sup> toilet en wastafel met wandmeubel.

2<sup>e</sup> verdieping: overloop met dakraam en wasruimte, zeer ruime 4<sup>e</sup> slaapkamer (evt. 2 slaapkamers te realiseren) met wastafel, vaste kastenwand en vlizotrap naar de ruime bergzolder.

De woning is voorzien van vloer-, spouw – en dakisolatie en nagenoeg volledig HR++ glas en wordt verwarmd middels een warmtepompboiler, houtkachel en HR cv-ketel.

In 2016 is er een luxe tuinhuis met berging gebouwd welke zeer geschikt is als kantoor/praktijkruimte en heeft elektra en wateraansluiting en is voorzien van HR++ glas, vloer-, muur-, en dakisolatie en een warmwaterboiler.

De woning ligt in de wijk De Heeze dichtbij het centrum van Apeldoorn. Tevens op korte afstand van de woning treft u een supermarkt, scholen, diverse speelveldjes, Orderbos en binnen 5 autominuten bent u op de snelwegen A1/A50.

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** €459.500,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

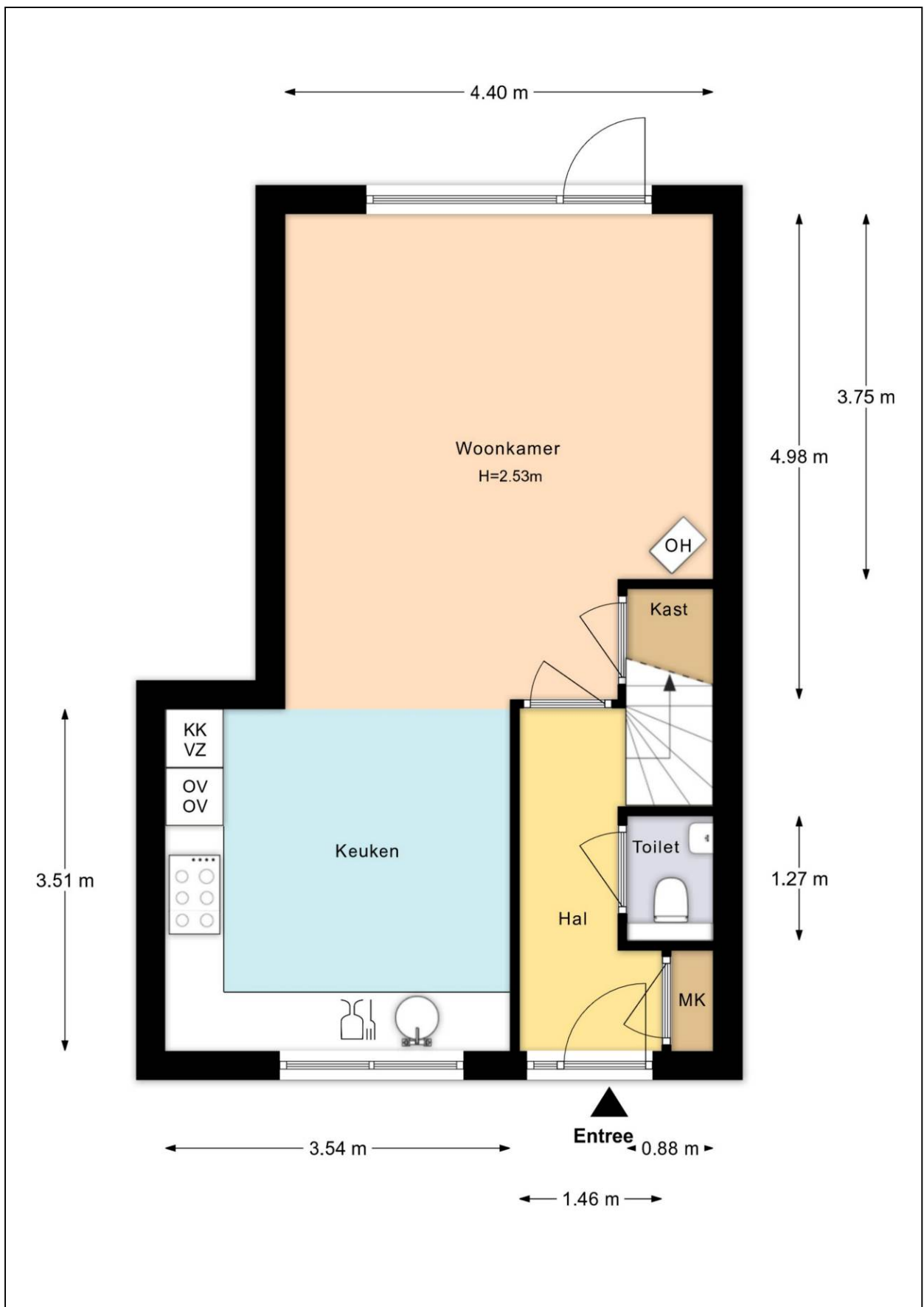
T. 055 522 22 77

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)

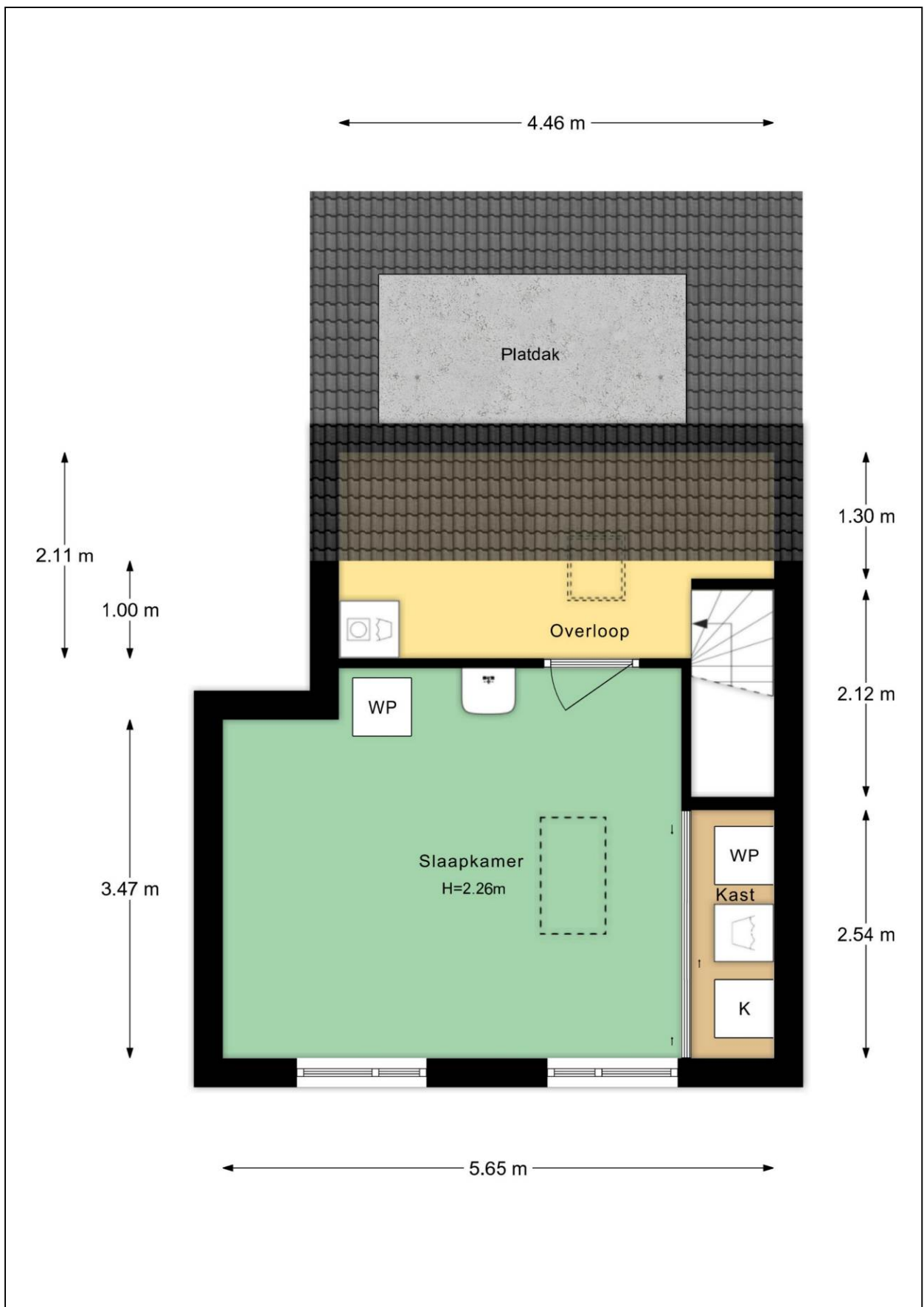
# Plattegrond begane grond



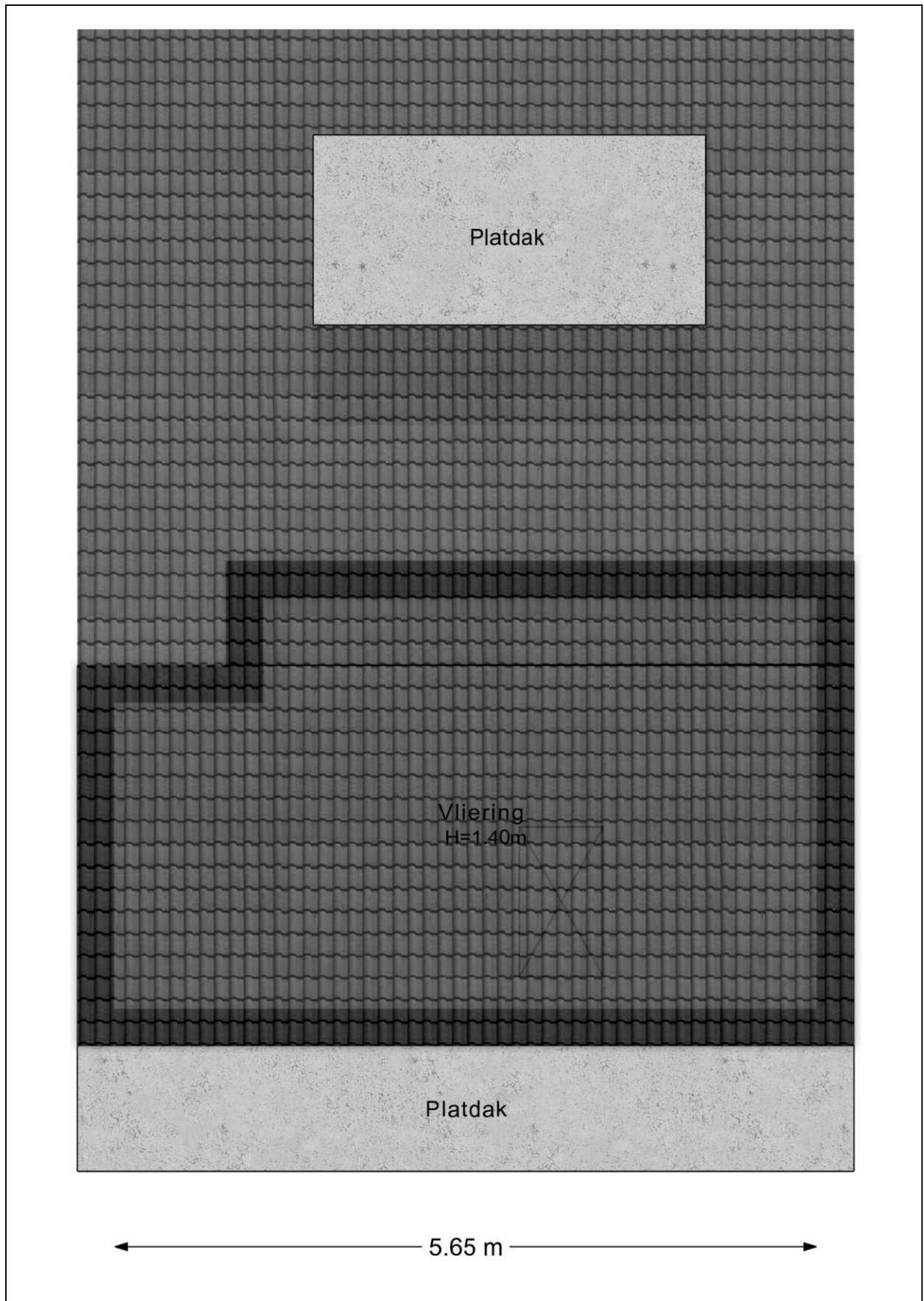
# Plattegrond eerste verdieping



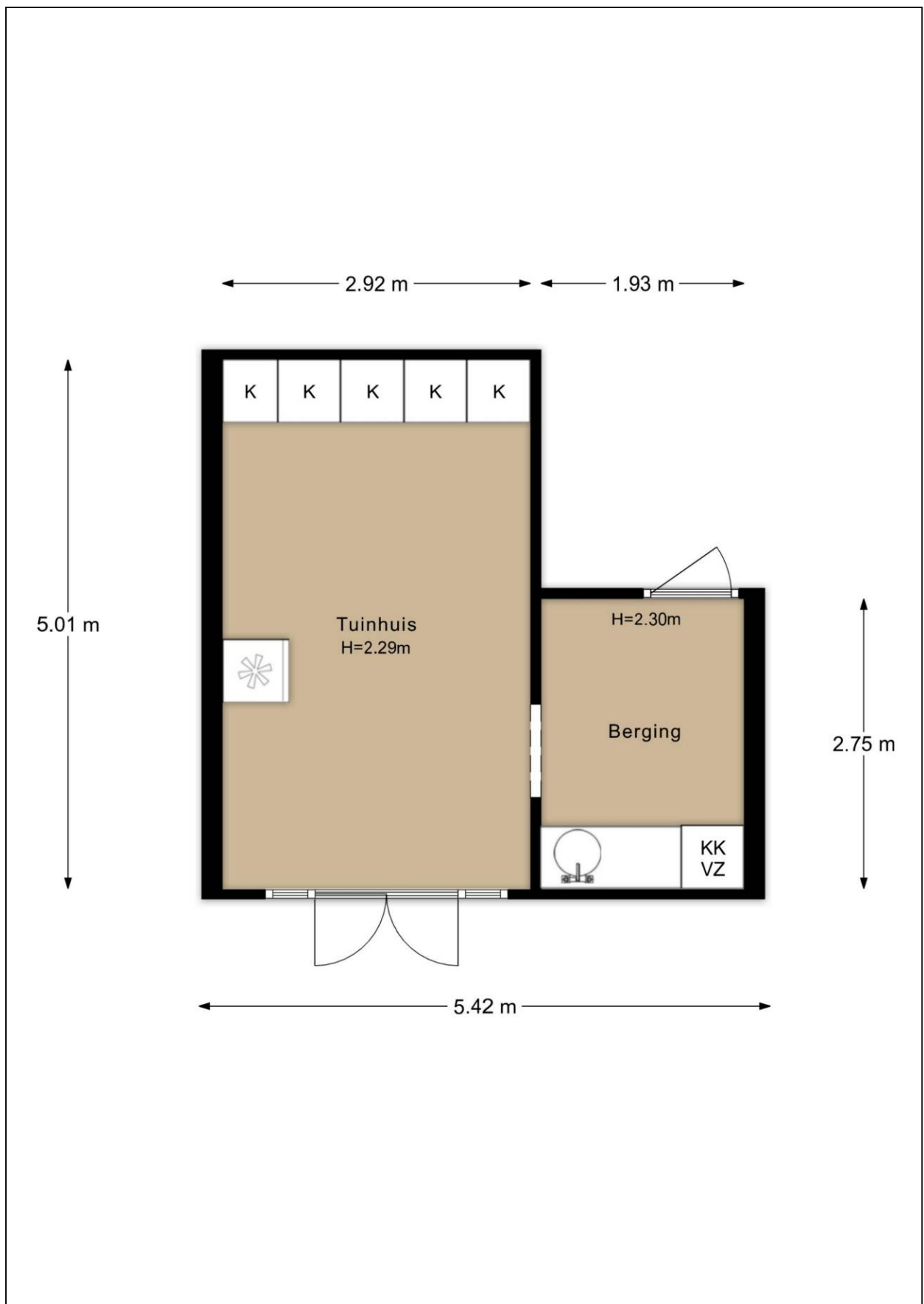
# Plattegrond tweede verdieping



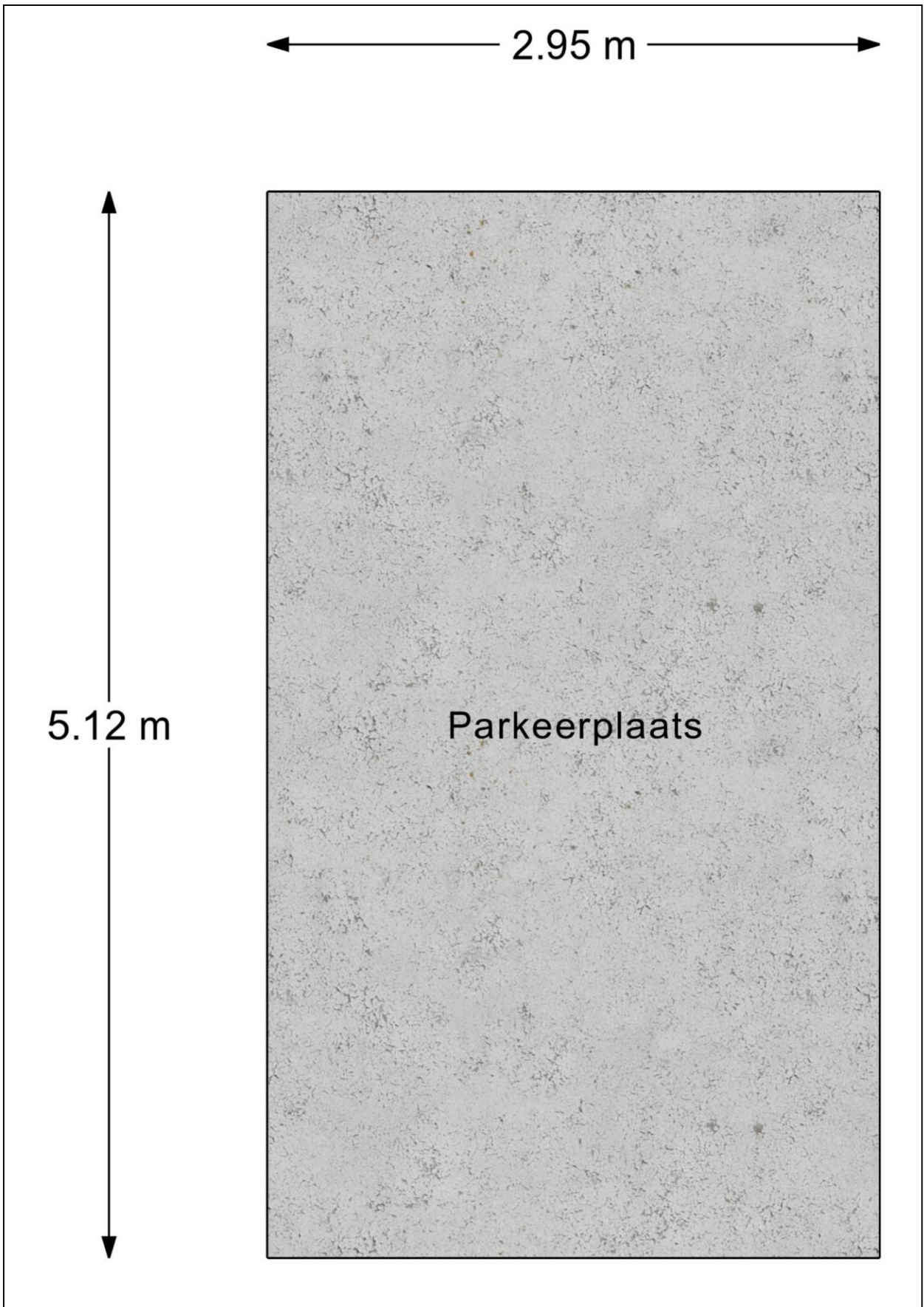
## Plattegrond zolder



# Plattegrond tuinhuis



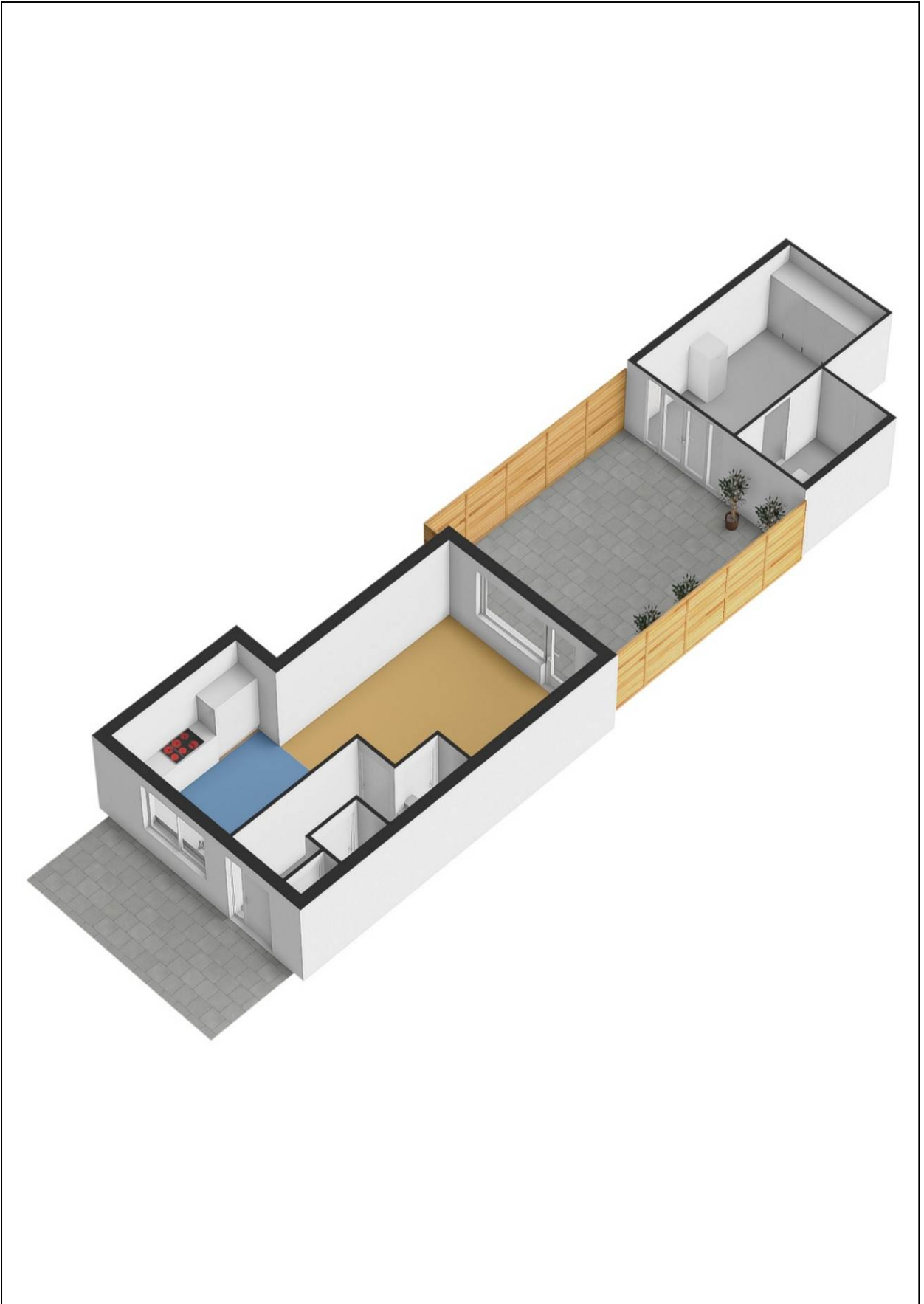
## Plattegrond parkeerplaats



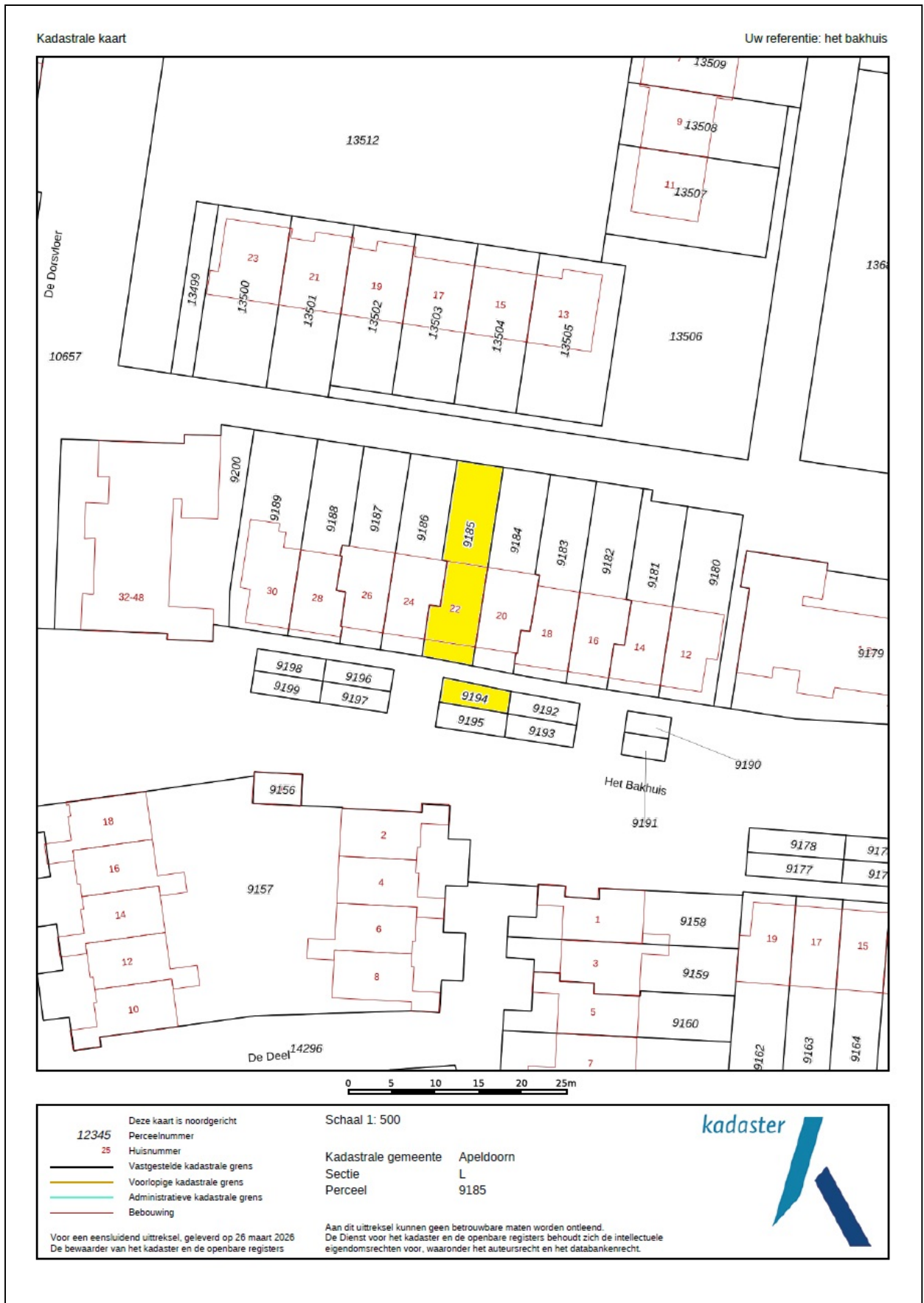
# Plattegrond tuin



## Plattegrond 3D tuin



# Kadastrale kaart



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
986125404

Datum registratie  
10-04-2026

Geldig tot  
09-04-2036

Status  
Definitief

Deze woning  
heeft energielabel **A**



## Isolatie

1 Gevels	+/-	+	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.		
3 Daken	+/-	+	++
4 Vloeren	+/-	+	++
5 Ramen		+	++
6 Buitendeuren		+	++

## Installaties

7 Verwarming	HR-107 ketel	Verbeteradvies
8 Warm water	Warmtepomp	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	4914 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte  
in de winter maanden



Laag Gemiddeld **Hoog**

Risico op hoge  
binnentemperaturen  
in de zomer maanden



Laag **Hoog**

Aandeel hernieuwbare  
energie



**35,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Het Bakhuis 22  
7335MB Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000084802

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1978  
Compactheid 1,48  
Vloeroppervlakte 107m<sup>2</sup>

Woningtype  
Tussenwoning



## Opnamedetails

### Naam

WJS Stegeman

### Vakbekwaamheidsnummer

9296.4993.4187

### Certificaathouder

E-Label Nederland B.V.

### Inschrijffnummer

SKGIKOB 012197

### KvK-nummer

65361040

### Certificerende instelling

SKGIKOB

### Soort opname

Basisopname



## Lijst van Zaken

Betreffende:	Het Bakhuis 22			
	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	X			
- gordijnen boven		X		
- gordijnen beneden	X			
- vitrages	X			
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
- houten vloer(delen)	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Houtkachel				X
Designradiator(en)	X			
Radiatorafwerking	X			
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- alle inbouwapparatuur	X			
<i>Sanitair</i>				
Toiletaccessoires:	X			
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Brievenbus	X			
(Voordeur)bel		X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
(Klok)thermostaat	X			
Warmwatervoorziening, te weten:				
- Cv-installatie	X			
- boiler	X			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X			
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X			
Waterslot wasautomaat	X			
Zonnepanelen	X			
<i>Tuin</i>				
<i>Inrichting</i>				
Tuinaanleg/bestrating	X			
Beplanting	X			

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	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? **ja**  
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? **De laatste ca. 1-1,5 meter van de tuin is ca. 40 jaar geleden al aan de tuin toegevoegd. De gemeente heeft daar nooit iets van gezegd. Bij de bouw van het tuinhuis hebben wij de gemeente wel geïnformeerd, maar ze zijn niet komen kijken o.i.d.**
- 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*)?  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **Woning**  
**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?  
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**  
**ja**

d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

## 3. Dak(en)

a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken: **niet bekend**  
Overige daken: **tuinhuis 9 jaar EPDM 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?  
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? **Grotendeels kunststof en deel hout**

b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**  
Zo ja, door wie? **Van As**

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?<br>Zo ja, welk type glas?<br>Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning?<br>Zo nee, welke ramen zijn <u>niet</u> geïsoleerd? | <b>ja</b><br><b>HR++</b><br><b>nee</b><br><b>Klapraam op zolder</b> |
| f. | Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?   | <b>nee</b>  |

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

- |    |   |                        |
|----|---|------------------------|
| a. | Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden?   | <b>nee</b>             |
| b. | Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?  | <b>nee</b>             |
| c. | Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?                         | <b>nee</b>             |
| d. | Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen?  | <b>nee</b>             |
| e. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? | <b>nee</b>             |
| f. | Is er sprake van vloerisolatie?<br>Is er sprake van volledige isolatie?   | <b>ja</b><br><b>ja</b> |

## 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- |    |   |                        |
|----|---|------------------------|
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?   | <b>nee</b>             |
| b. | Is de kruipruimte toegankelijk?<br>Is de kruipruimte droog?   | <b>ja</b><br><b>ja</b> |
| c. | Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand?  | <b>nee</b>             |
| d. | Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | <b>nee</b>             |

## 7. Installaties

- |    |  |  |
|----|--|--|
| a. | Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?   | <b>Cv-installatie en warmtepompboiler</b>  |
|    | Is/zijn de installatie(s) eigendom?<br>Merk van de installatie(s):<br>Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | <b>ja</b><br><b>LG warmtepompboiler WH27S geplaatst 29-01-2025</b><br><b>nee</b> |
| b. | Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie?   | <b>nee</b>   |
| c. | Zijn er radiatoren die niet warm worden?   | <b>nee</b>   |
| d. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?   | <b>nee</b>   |
| e. | Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?   | <b>nee</b>   |
| f. | Heeft u vloerverwarming in de woning?  | <b>nee</b>   |

- 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? **460 Wp**  
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**  
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **AE Solar**  
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**  
 Zo ja, welke? **Fusion Solar**

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?

Jaar: **september 2022**

Installateur:

Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **nee**

Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?

Jaar en aantal kWh: **2023 5.070 kWh / 2024 4.810 kWh / 2025 5.450 kWh**

Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **n.v.t.**

Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**

i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **2026**

j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **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**  
 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? **nee**

n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**

o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **nee**

## 8. Sanitair en riolering

a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**

b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **13 jr.**

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? **2012**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **magnetron/oven: 2012, vaatwasser/koel-vriescombi: 2025, inductiekookplaat: 2025**  
 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? **1978**
- 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?  
**Tuinhuis/schuur 2016 zelf gebouwd**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **nee, wel aan te sluiten**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**  
 Zo ja, welke label? **A**

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 356,99**  
 Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 381.000,-**  
 Peildatum: **1-1-2025**

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 363,07**  
Belastingjaar: **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 460,01**  
Belastingjaar: **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas: **€ -**  
Elektra: **€ 89,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- |                      |     |            |
|----------------------|-----|------------|
| Gas                  | m3  | : 0        |
| Elektriciteit totaal | kWh | : ca. 5000 |
| Water                | m3  | : 179      |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **4 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**