



Apeldoorn, Minervalaan 27













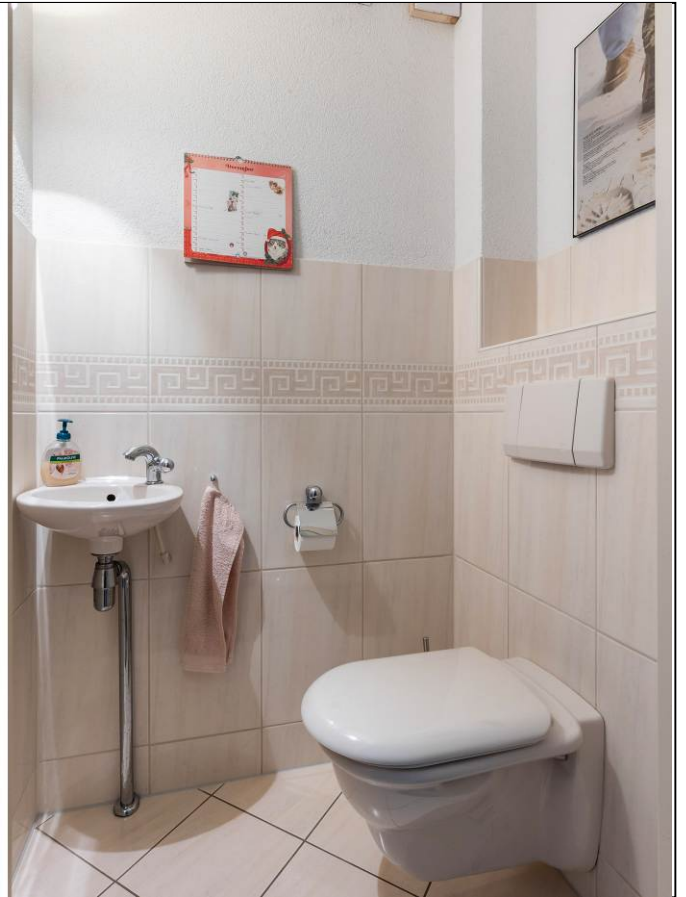
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.













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.



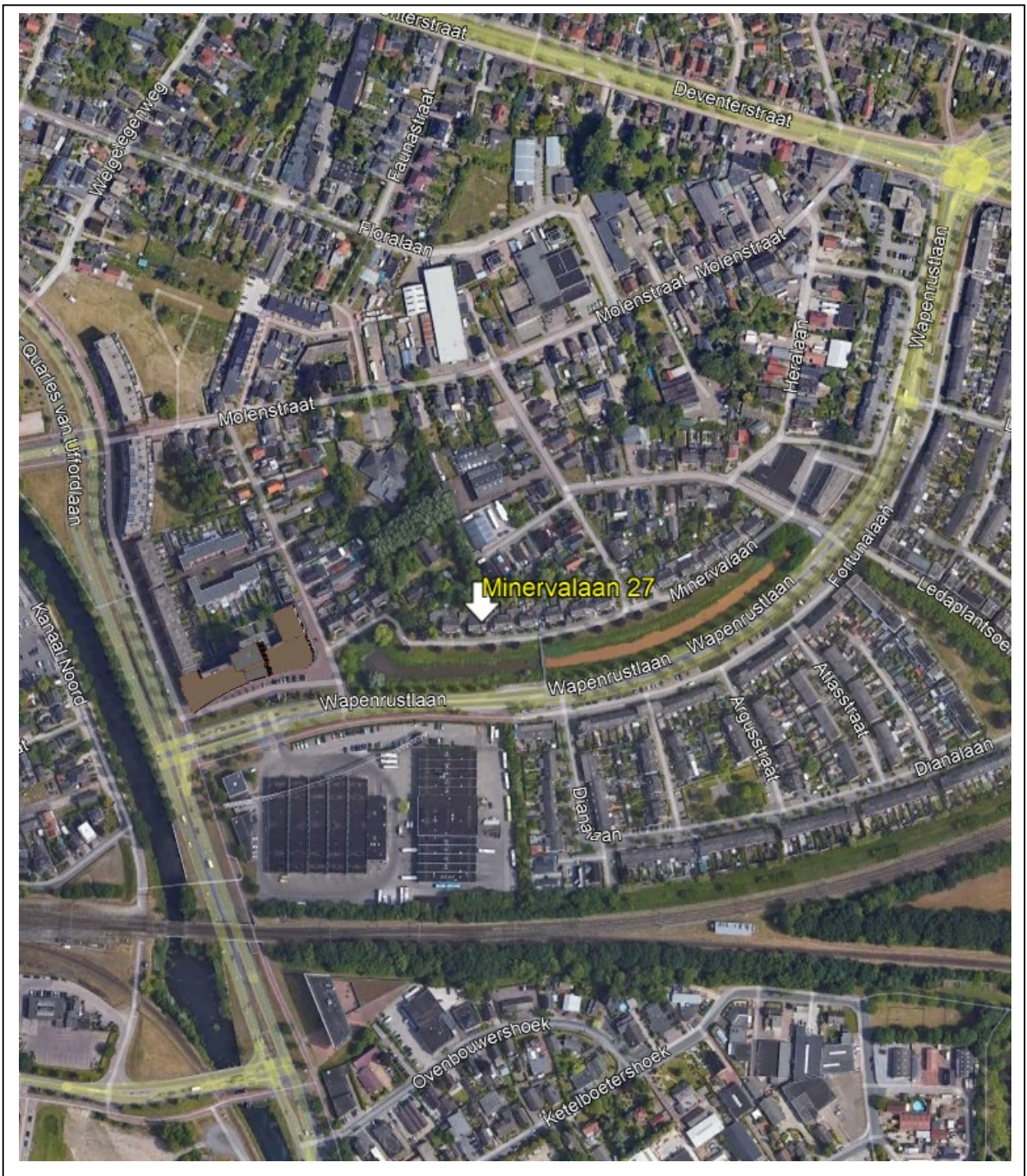
Minervalaan 27  
Apeldoorn

TE KOOP  
055-5222277  
www.goos.nl

woning- en bedrijfsmakelaars

GOOS

# Satellietopname



## Minervalaan 27

Op een rustige locatie aan de rand van het centrum gelegen, ruime 2 onder 1 kapwoning met aangebouwde garage, ruime oprit en een ruime vrij gelegen tuin met veel privacy.

Gebruiksoppervlakte wonen: 129m<sup>2</sup>. Perceeloppervlakte: 335m<sup>2</sup>.

### Indeling

Begane grond: hal, zwevend toilet met fonteintje, vaste kast, ruime woonkamer aan de voorzijde met gashaard, erker, veel lichtinval en vrij uitzicht, moderne woonkeuken(2023) voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. Quooker, oven, inductiekookplaat(3 fasen), inbouw afzuiger, koelkast en vaatwasser met schuifpui en deur naar de tuin.

1<sup>e</sup> verdieping: overloop met vaste kast, 3 ruime slaapkamers, complete badkamer met ligbad, douche, toilet en wastafelmeubel.

2<sup>e</sup> verdieping. Zeer ruime overloop met wasruimte, opstelling cv-ketel en bergruimte, ruime 4<sup>e</sup> slaapkamer.

Bouwjaar: 1989. De woning heeft een nieuw energielabel A. In 2019 zijn er 10 zonnepanelen geplaatst, in 2018 is de begane grondvloer geïsoleerd, de begane grond is voorzien van HR++ beglazing en de verdiepingen gedeeltelijk HR beglazing. Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel en de woning heeft mechanische ventilatie.

De tuin ligt heerlijk vrij en is maar liefst ca. 22 meter diep en heeft een ruim terras, siertuin en een veranda achterin de tuin.

De woning ligt in de gewilde woonwijk Welgelegen nabij het centrum, station, uitvalswegen, winkels en diverse scholen.

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 550.000,- 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)

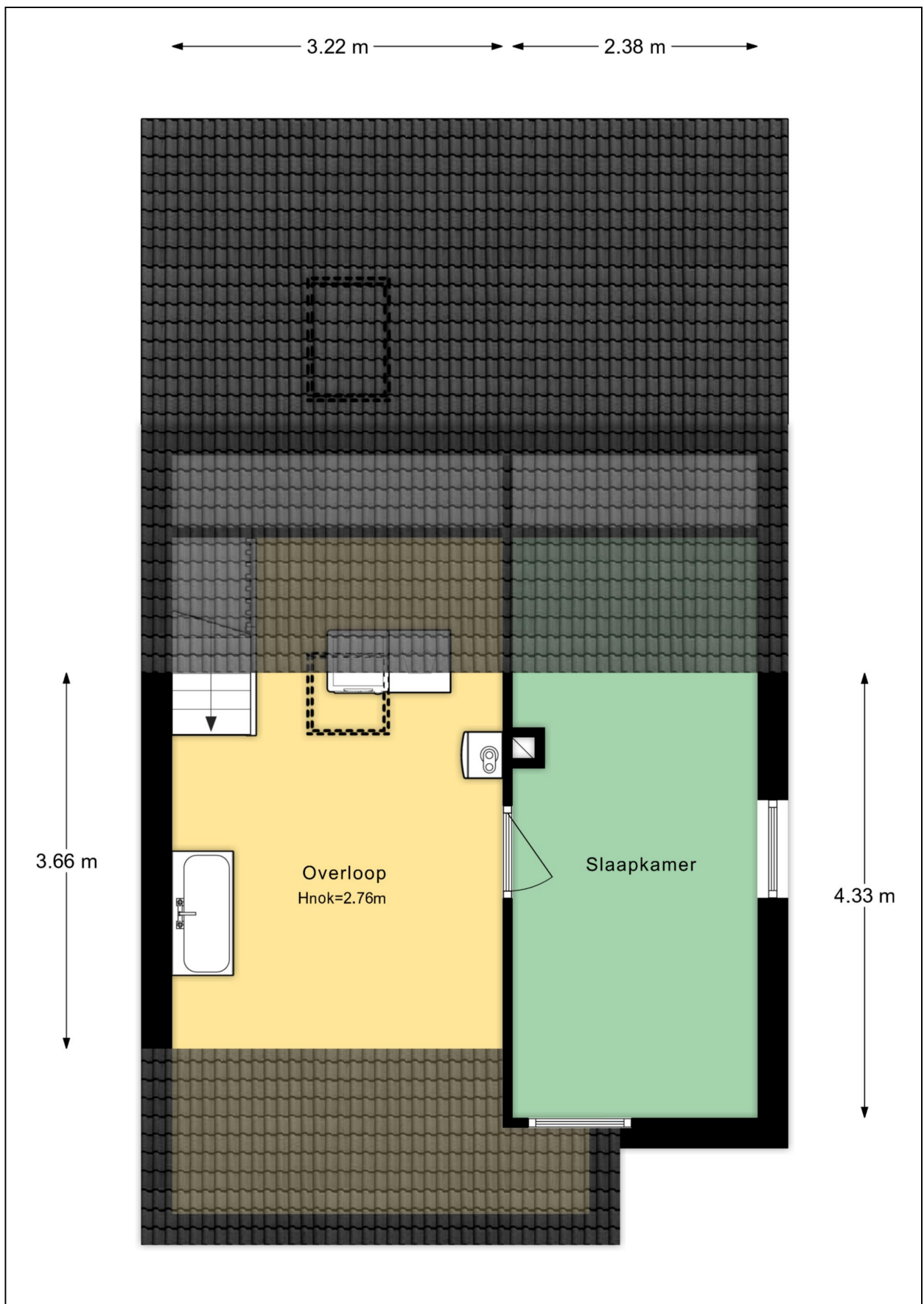
# Plattegrond begane grond



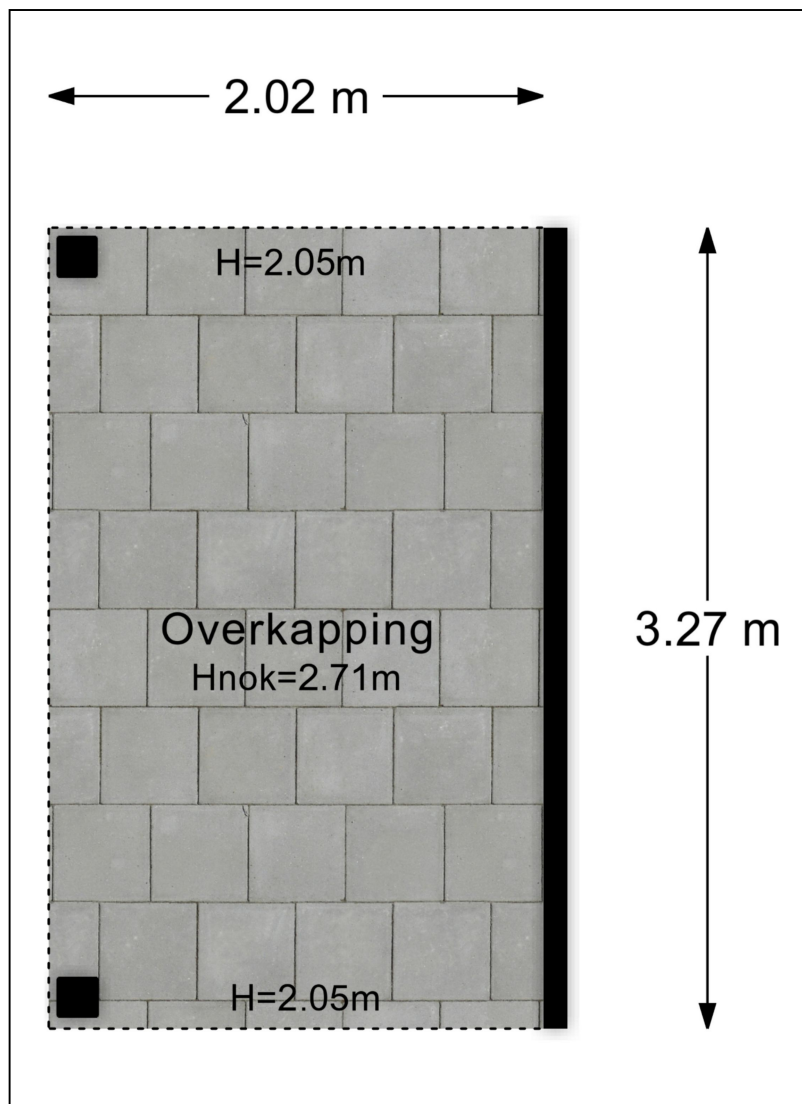
# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



## Plattegrond overkapping



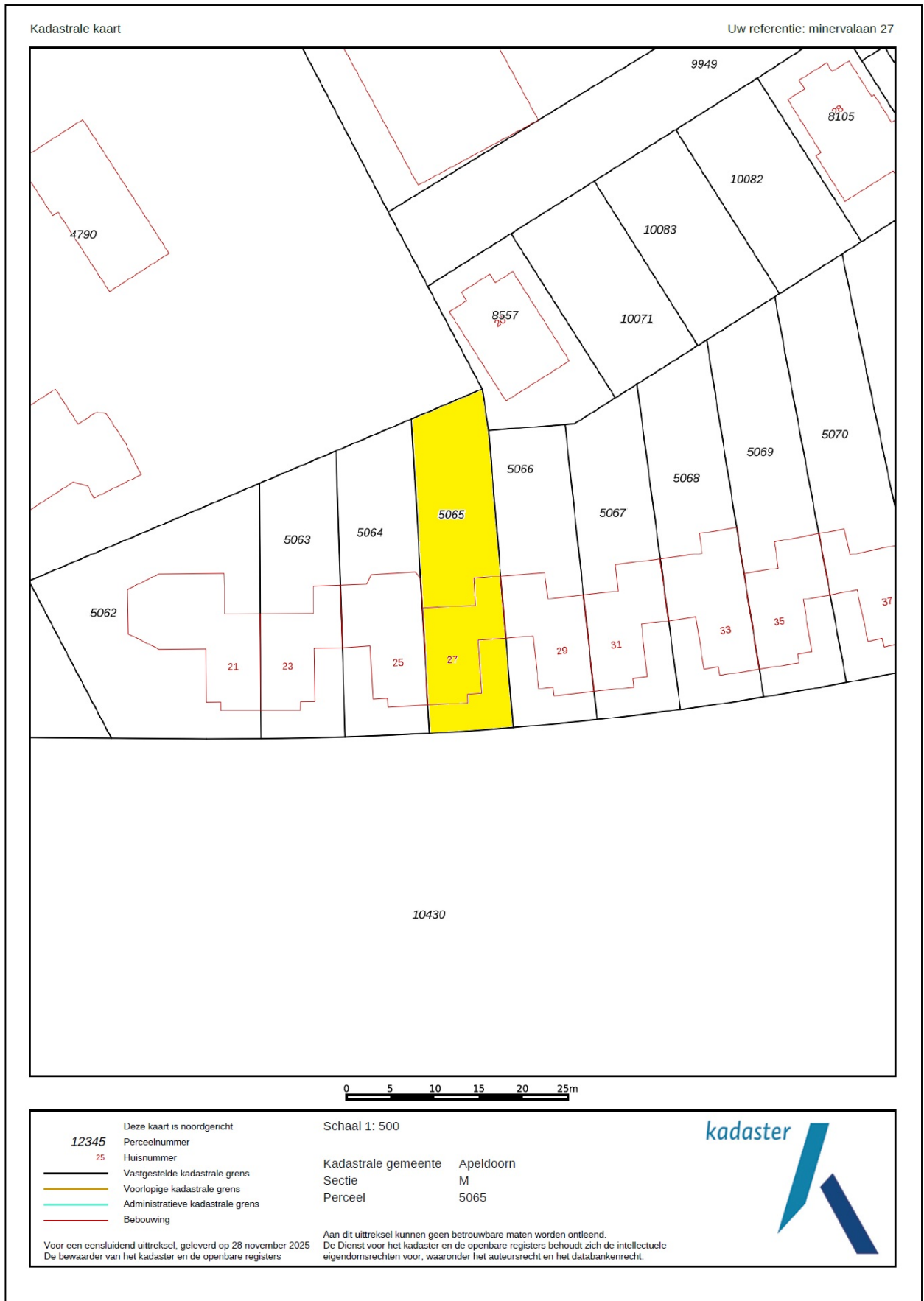
# Plattegrond tuin



## Plattegrond tuin 3D



# Kadastrale kaart



# Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer  
858418824

Datum registratie  
18-12-2025

Geldig tot  
16-12-2035

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	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3701 Wp	

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



19,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Minervalaan 27  
7321DP Apeldoorn

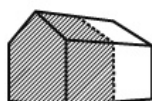
BAG-ID: 0200010000147991

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1989  
Compactheid 1,80  
Vloeroppervlakte 125m<sup>2</sup>

### Woningtype

Twee-onder-één kap



## Opnamedetails

### Naam

J. van den Bogerd

### Certificaathouder

ImmoCert

### Inschrijffnummer

EPG2016-45

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname

### Vakbekwaamheidsnummer

55152498

### KvK-nummer

93464592



## Lijst van Zaken

Betreffende:	Minervalaan 27, 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	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kasten schuur (2 stuks), bureau zolder, bureau achterkamer	X		
- Hal: planken trapkast en gordijn	X		
- Kasten op zolder en in achterkamer		X	
- Kasten 1 <sup>e</sup> verdieping en losse kast		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijn achterkamer en ouderslaapkamer	X		
- rolgordijn studeerkamer en hor		X	
- lamellen	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
- Zonwering buiten voorzijde	X		
- Hordeur (2021)			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven	X		
- quooker	X		
- vaatwasser	X		
- inductie kookplaat (3 fasen)	X		
- inbouw afzuiger	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- bestekbak	X		
- verlichting	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Kluis		X	
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Screens			X
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
<b>Tuin</b>			
<b>Inrichting</b>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<b>Verlichting/installaties</b>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<b>Bebouwing</b>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Werkbank en 1 kast in garage		X	
<b>Overig</b>			
Overige tuin, te weten:			
- vlaggenmast(houder)	X		
- watervaten		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?  
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**  
**ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **niet bekend**

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?  
Platte daken: **niet bekend**  
Overige daken: **niet bekend**
- 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**
- 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? **hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2025 (m.u.v. dakopbouw en zijkant)**  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **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? **begane grond HR++, rest HR en douche en zolder enkel glas**  
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**  
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **Douche en zolder**
- 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?  
**TonZon ca. 2018**
- 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**  
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte? **in de hal**  
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-ketel**  
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**  
Merk van de installatie(s): **Atag Enigma E shr 28/35ti**  
Installatiedatum van de installatie(s): **mei 2014**  
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **begin 2025**  
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**  
Zo ja, door wie? **Linthorst**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **niet bekend**
- 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: 10**  
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**  
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **370Wp**  
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**  
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **SolarEdge**  
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**  
 Zo ja, welke? **SolarEdge**  
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?  
 Jaar: **juli 2019**  
 Installateur: **BeterDuurzaam**  
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**  
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?  
 Jaar: **2025**  
 Aantal kWh: **3.49mWh**  
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **vermoedelijk 10 jaar**  
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **ja**  
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **niet bekend**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **gebruikt t.b.v. gashaardje**  
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **niet bekend**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **ja**  
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **groepenkast 2015, uitbreiding t.b.v. kookplaat**  
 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? **ja**  
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**  
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **8 jaar**
- 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? **5 jaar**

## 8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **ouder dan 11 jaar**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?  
**ja, m.u.v. de keukenafvoer. Deze is regelmatig verstopt, de afvoer is te smal. Eens per half jaar tot een jaar de veer er door halen is voldoende.**
- 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? **2023**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?  
Functioneert alle inbouwapparatuur? **2023**  
**ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)?  
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? **ja**  
**ja, 2023**

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1989**
- 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? **niet bekend**
- 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)? **niet bekend**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **nee**
- 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?  
Zo ja, welke label? **ja**

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?  
Belastingjaar: **€ 496,-**  
**2025**
- b. Wat is de WOZ-waarde?  
Peildatum: **€ 483.000,-**  
**1-1-2024**

