



Apeldoorn, 1^e Wormenseweg 26



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.





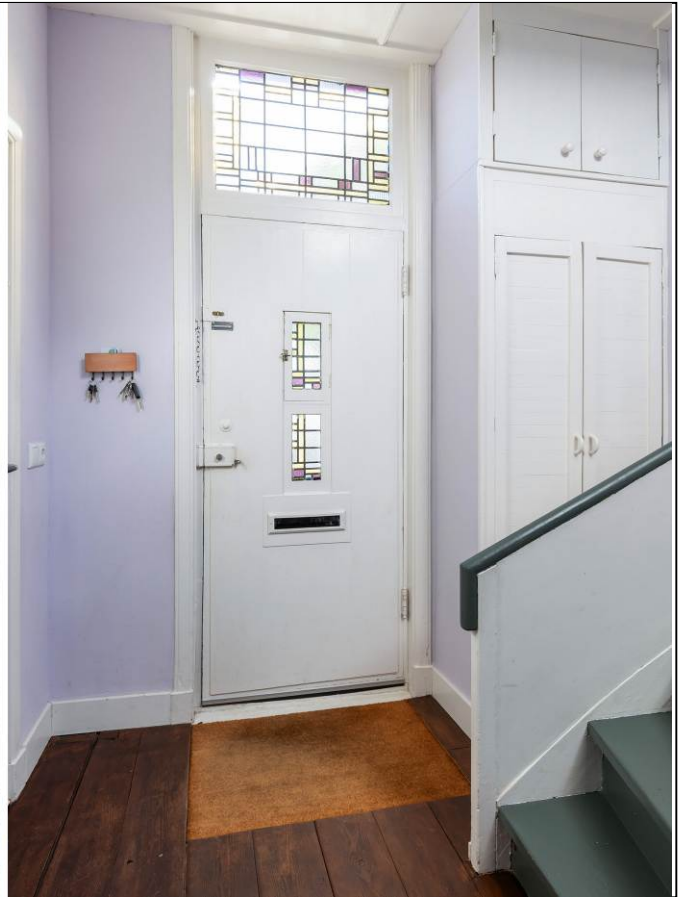
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.









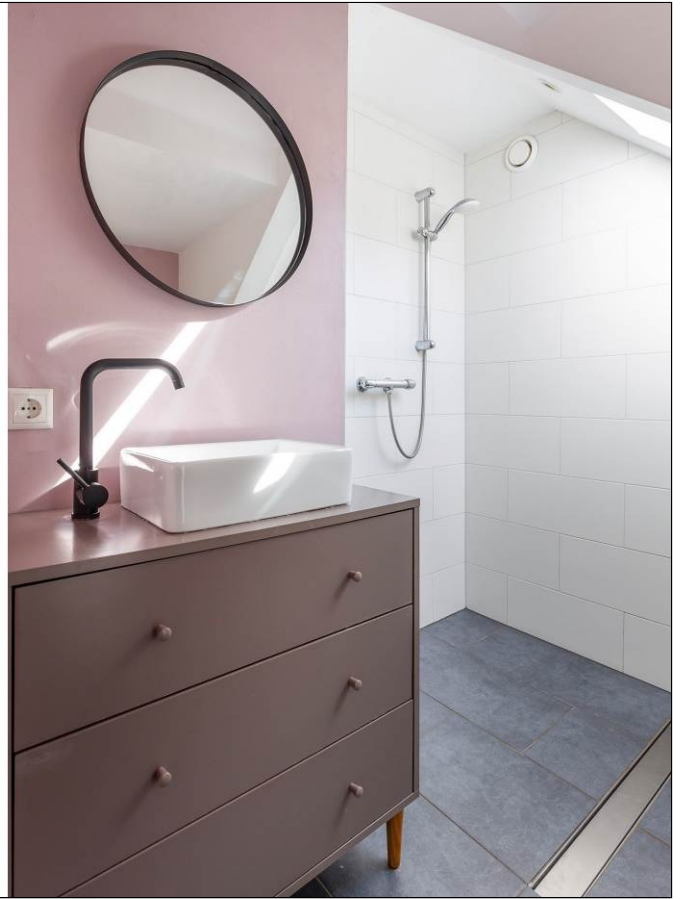




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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





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



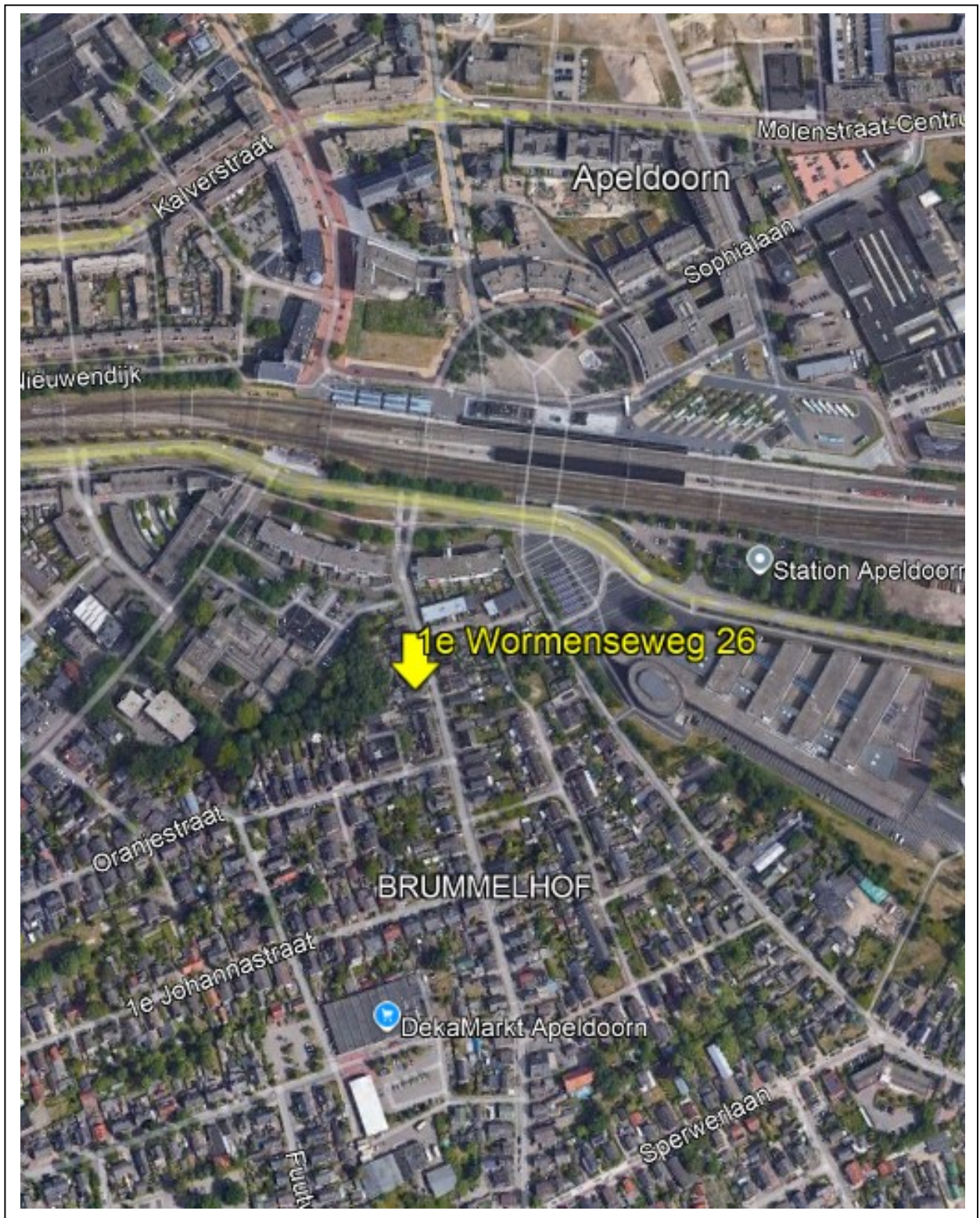
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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

Satellietopname



1^e Wormenseweg 26

Aan de rand van het centrum gelegen, gemoderniseerd vrijstaand woonhuis en vrijstaand bijgebouw met kantoorruimte en een ruime fraai aangelegde tuin met veel privacy en gesitueerd op het zuidwesten.

Gebruiksoppervlakte wonen: 97m²(incl. kantoorruimte). Perceeloppervlakte: 264m².

Indeling

Begane grond: entree/hal met trapopgang, provisiekelder, sfeervolle woonkamer met balkenplafond, houtkachel, veel lichtinval en dubbele tuindeuren.

Moderne keuken(2020) voorzien van vloerverwarming, authentieke schouw met gasfornuis en oven, ruim aanrechtblad, vaatwasser en veel bergruimte.

Ruime bijkeuken met vloerverwarming, wasruimte, zwevend toilet en achterentree.

1^e verdieping: overloop met dakkapel, 3 strak afgewerkte slaapkamers met dakkapel en de hoofdslaapkamer is voorzien van een ruime kastenwand.

Moderne badkamer(2013) voorzien van vloerverwarming, inloopdouche, 2^e toilet en wastafelmeubel.

Tuin: direct aan de woonkamer ligt het ruime zonnige terras met sfeervolle perkjes en gerenoveerd bijgebouw(voormalig stal) met op de begane grond bergruimte en de verdieping is in 2023 verbouwd tot een moderne kantoorruimte voorzien van dakkapel met kunststof kozijn en vloerverwarming. Hierachter ligt een ruime besloten tuin met prieeltje, grasveld en veel privacy.

Bouwjaar woning: 1914. De woning is afgelopen jaren flink verduurzaamd door het plaatsen van een hybride warmtepomp i.c.m. een HR cv-ketel, 9 zonnepanelen, HR++ beglazing(begane grond), vloerisolatie(2025). Alle elektra en cv-leidingen zijn in 2018 vervangen.

Alle voorzieningen zijn nabij gelegen zoals het NS-station, centrum van Apeldoorn met diverse winkels, uitgaansgelegenheden etc.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 450.000,- 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

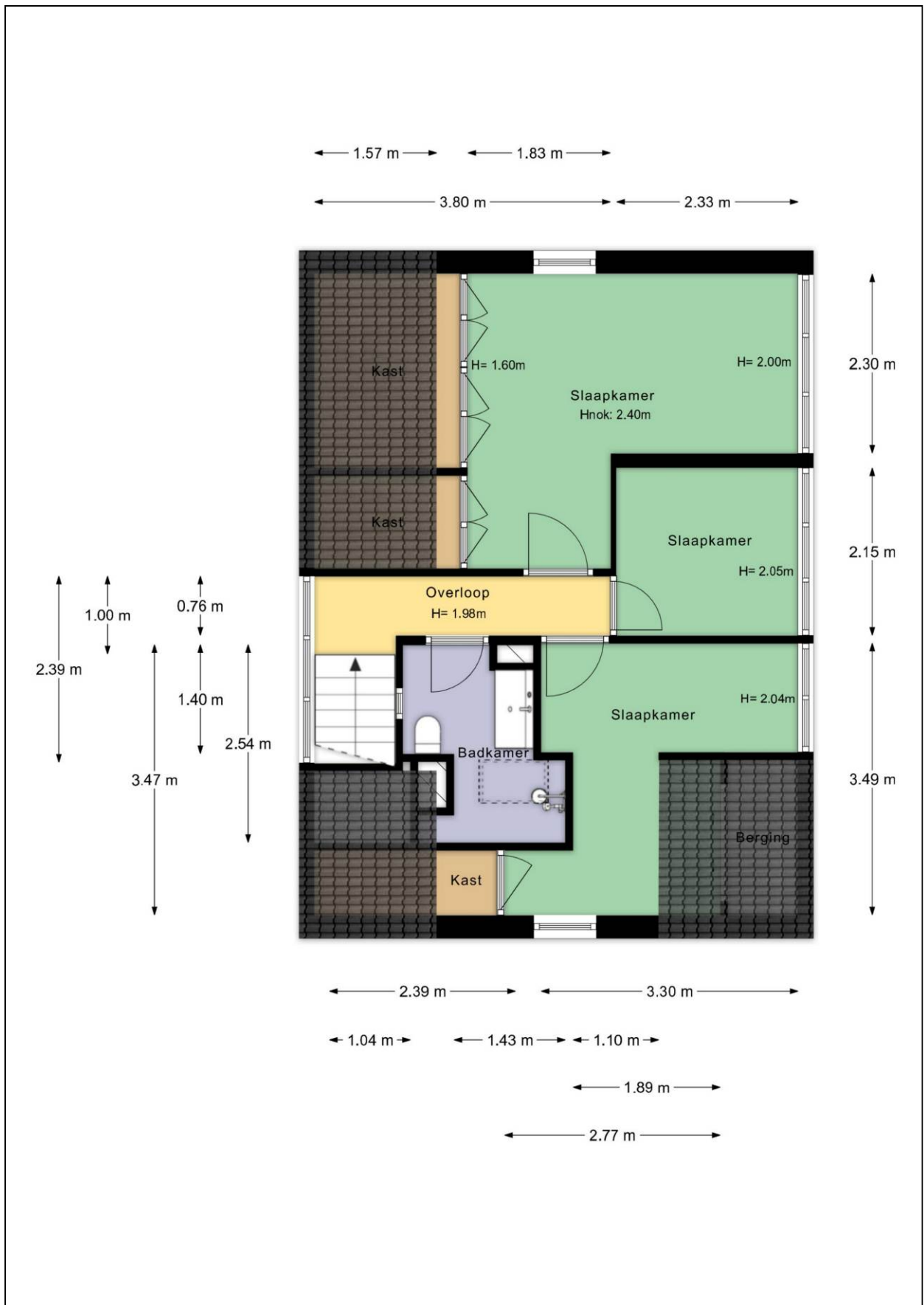
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

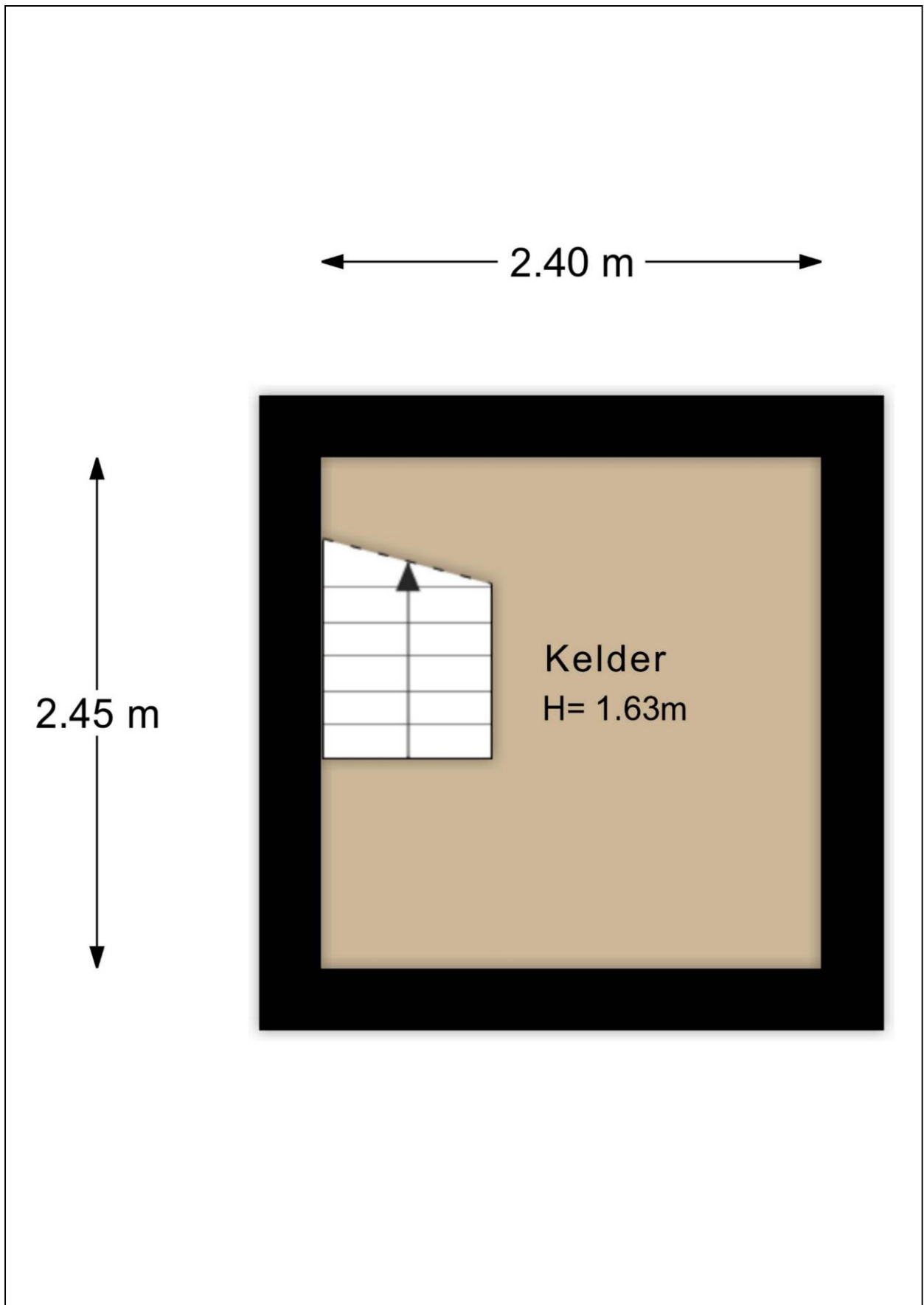
Plattegrond begane grond



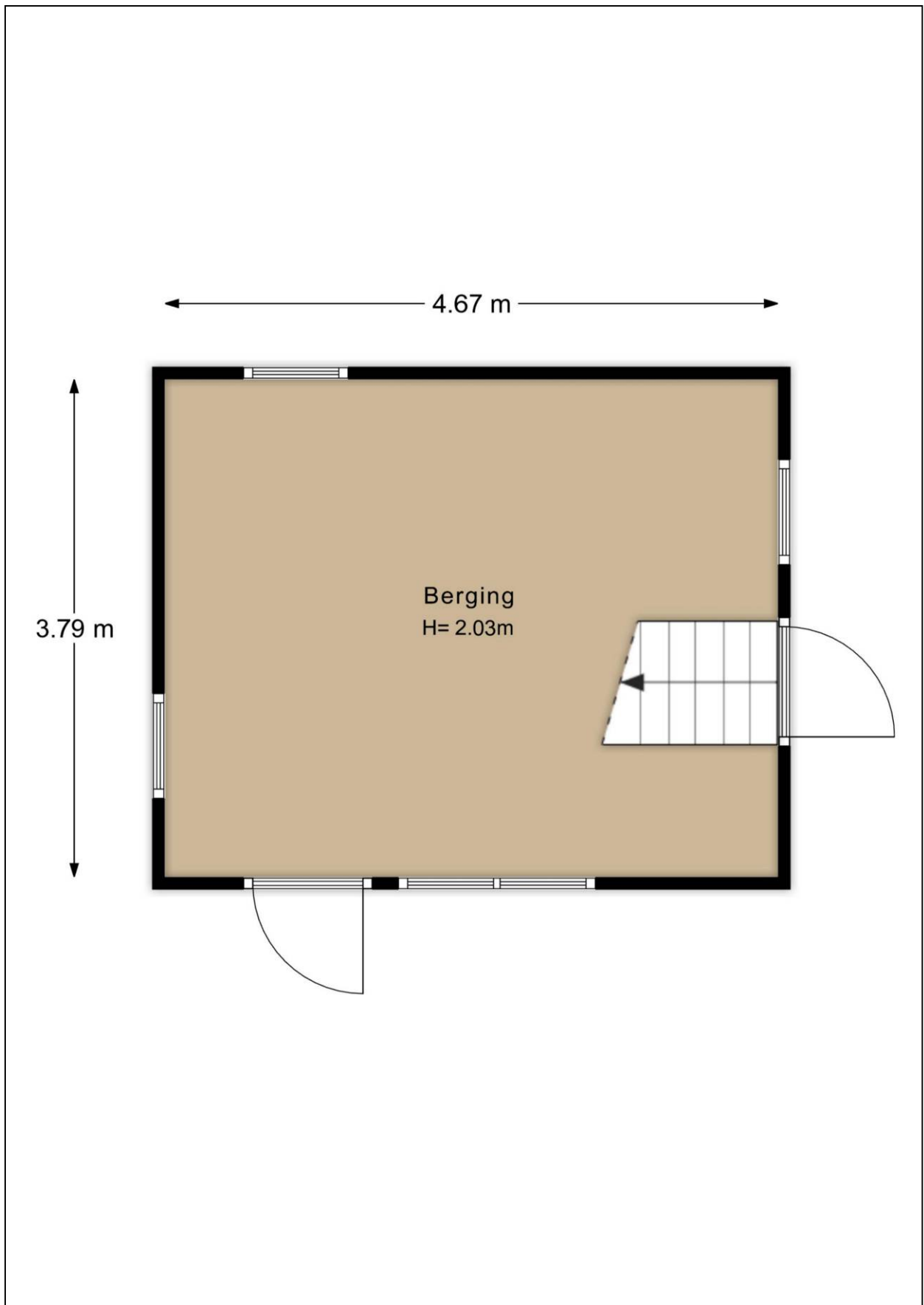
Plattegrond eerste verdieping



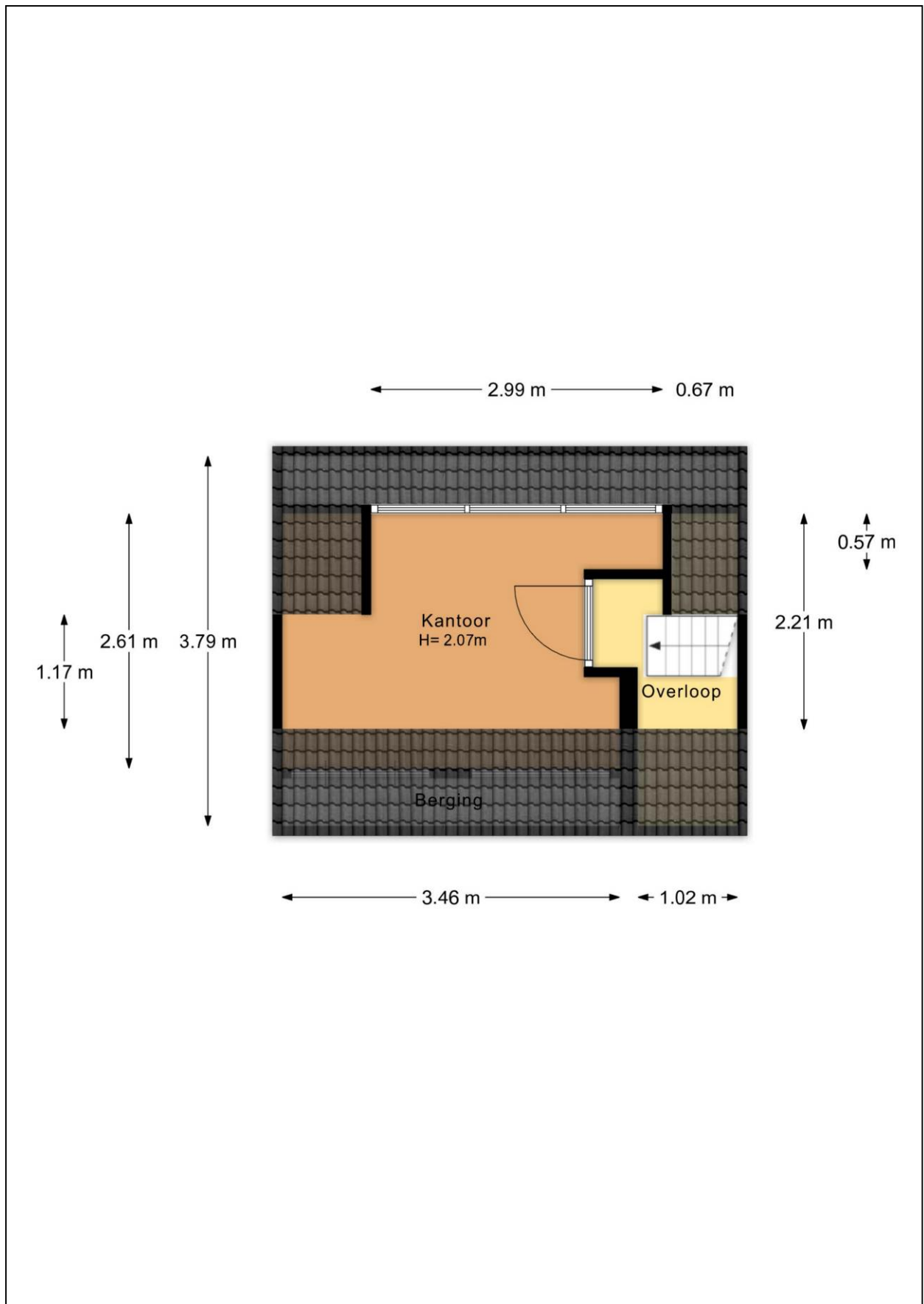
Plattegrond kelder



Plattegrond begane grond berging



Plattegrond kantoor



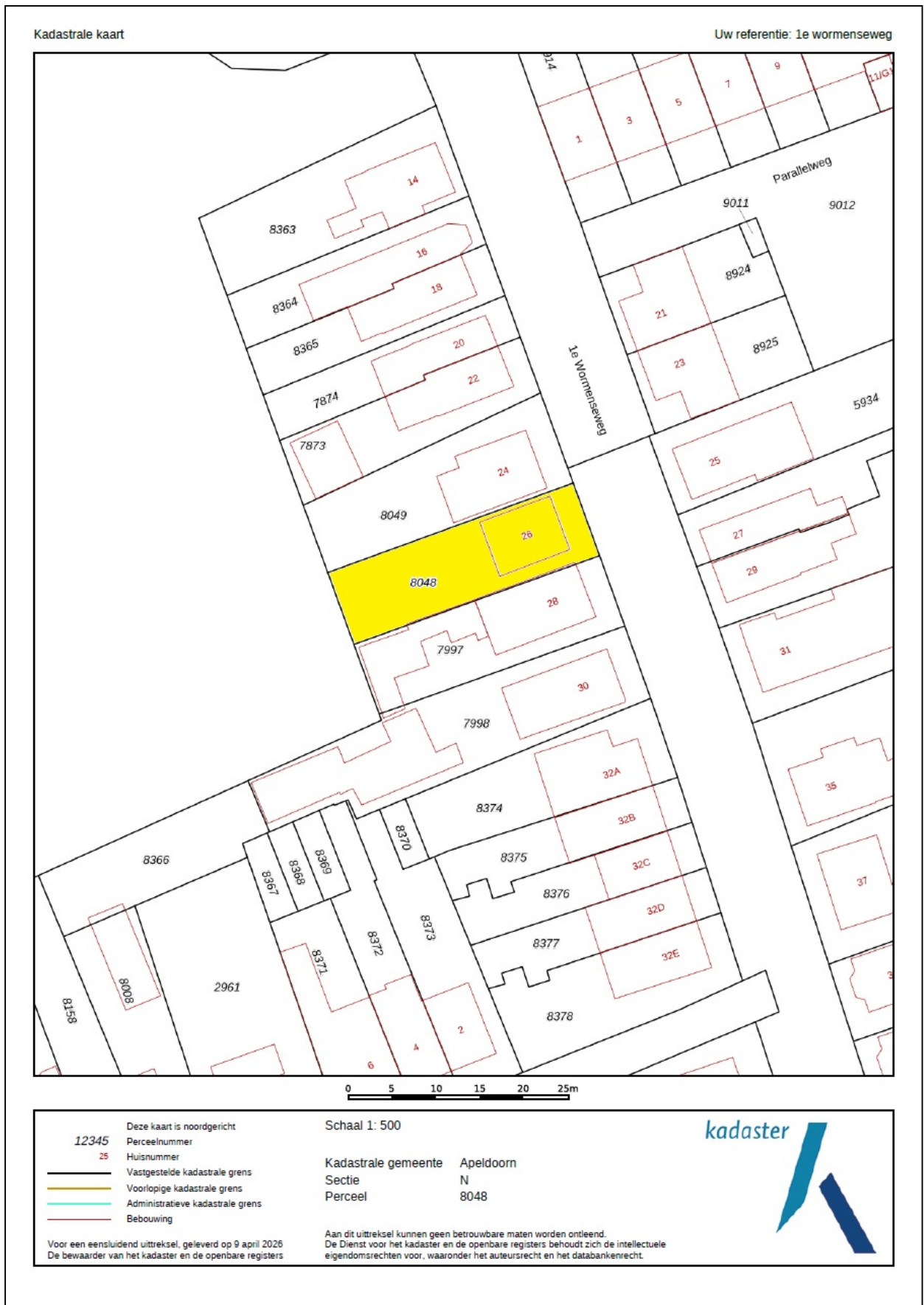
Plattegrond tuin



Plattegrond 3D tuin



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
108225665

Datum registratie
03-03-2026

Geldig tot
27-02-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel **C**



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Elektrische verwarming	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	4500 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



33,4 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres
1e Womenseweg 26
7331DE Apeldoorn
BAG-ID: 0200010000000348

Detailaanduiding

Bouwjaar 1914
Compactheid 2,90
Vloeroppervlakte 78m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam J. van Smoorenburg Vakbekwaamheidsnummer 9002.6062.2750

Certificaathouder
ImmoCert

Inschrijfnummer EPG2016-45 KvK-nummer 93464592

Certificerende instelling
EPG-Certificering

Soort opname
Basisopname



Lijst van Zaken

Betreffende:	1 ^e Wormenseweg 26		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
- lampjessnoer		X	
- lampen buiten + 'veranda'	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- alle kasten + speelmeubel			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- rolgordijnen			X
- lamellen (kantoor)			X
Vloerdecoratie, te weten:			
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Houtkachel			X
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- oven/fornuis			X
- koelkast		X	
- koelkast 'veranda'			X
- vriezer in schuur	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- plank	X		
- hang trapje bijkeuken			X
<i>Sanitair</i>			
Badkameraccessoires:			
- wasmand			X
- kapstok	X		
- plank	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
Kluis	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- warmtepomp	X		
- warmtepomp ombouw			X

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
- voorzetramen	X		
- radiatorfolie	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Tuinmeubels + potten		X	
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Stellingen + kast		X	
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- vlaggenmast(houder)	X		
- modderkeuken			X
- zandbak	X		
- dartbord		X	
- regenton		X	
- schommels		X	
- vuurschaal			X
- pizza oven			X
- hangmat paal	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? **ja**
Zo ja, welke zijn dat? **Houthok tegen huis van de buren. Mondeling akkoord.**
- 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? **ja**
Zo ja, graag nader toelichten: **Houthok tegen huis van de buren. Mondeling akkoord.**
- 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**
Zo ja, hoe lang nog?
- 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? **ja**
Zo ja, toelichting: **Vonden het te hard stijgen. Achteraf gezien klopte het wel.**
- o. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **ja**
Zo ja, welke? **De hele weg wordt gerenoveerd in 2027.**
- 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?
Zo ja, waar? **Schuur, was al bij aankoop. schuur is 110 jaar oud.** **ja**
- 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?
Voor aankoop
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee, is zichtbaar**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **ja**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? **Schoonmaakazijn en verven (siliconenverf).**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **niet bekend**
Overige daken: **20 jaar**
- 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: **nee**
Overige daken: **nee**

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: **niet bekend**
Overige daken: **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **20 jaar gelden, EPS.**

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **niet bekend**
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?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **2024/2025**
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? **ja**
HR++ en dubbel glas.
- Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**
- Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **Glas in lood ramen en ronde raam boven (voorkant)**
- 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?
2025, verdieping viltplaten. Begane grond: EPS parels in kruipruimte ca. 30 cm.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **keuken en bijkeuken**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
Is de kruipruimte droog? **nee**
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 en hybride warmtepomp.**
- Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
- Merk van de installatie(s): **cv-ketel: Remeha Avanta 35 c / Warmtepomp: aHantic, Aurea 5 R 32 Hybrid**
- Installatiedatum van de installatie(s): **cv-ketel: 2020 / warmtepomp: 2025**
- Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **2026**
- Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **nee**
- Zo ja, door wie? **Zelf (en vader is cv-monteur)**
- 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? **ja**
- Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Elektrisch en warm water**
- Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? **Keuken, bijkeuken, badkamer**
- Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Toilet begane grond**
- 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: 9**
- Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **370 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: **2021**
- Installateur: **Atho**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
- Jaar: **2022**
- Aantal kWh: **2810 kWh**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **2023**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **2024**
- Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**

- | | | |
|----|---|--|
| k. | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | ja
2018, alle elektra gehele huis
nee |
| l. | Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | nee |
| m. | Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?
Hoe oud is dit systeem ongeveer? | ja
ja
13 jaar |
| n. | Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | nee |
| o. | Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | ja
3 jaar |

8. Sanitair en riolering

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?
Zo ja, welke? | ja
keukenkraan roest plekje. Badkamer wasmeubel paar plekjes verf eraf. |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 13 jaar |
| 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? | 2020 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Functioneert alle inbouwapparatuur? | 2020
ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)? | nee |

9. Diversen

- | | | |
|----|--|-------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1914 |
| b. | Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (<i>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.</i>)? | 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 (<i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i>)? | nee |

- h. Is de grond verontreinigd? **nee**
- i. Is er een olietank aanwezig? **nee, niet bekend**
- 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? **nee**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **nee, niet bekend**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? **ja**
C

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: **€ 321,39**
2026
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: **€ 343.000,-**
2026
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: **€ 357,01**
2026
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afval?
Belastingjaar: **€ 444,85**
2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra: **€ 130,-**
Water: **€ 17,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|-----------------------|------------|---------------|
| Gas | m3 | : 450 |
| Elektriciteit hoog | kWh | : 1800 |
| Elektriciteit laag | <u>kWh</u> | : <u>1600</u> |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 3400 |
| Water | m3 | : 65 |
| Teruglevering elektra | kWh | : 2100 |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **4/5** 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?
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **ja**
nee

- i. Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? **ja**
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? **2**
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar? **€ 0**

11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)? **nee**