



Apeldoorn, Kelvinstraat 2



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

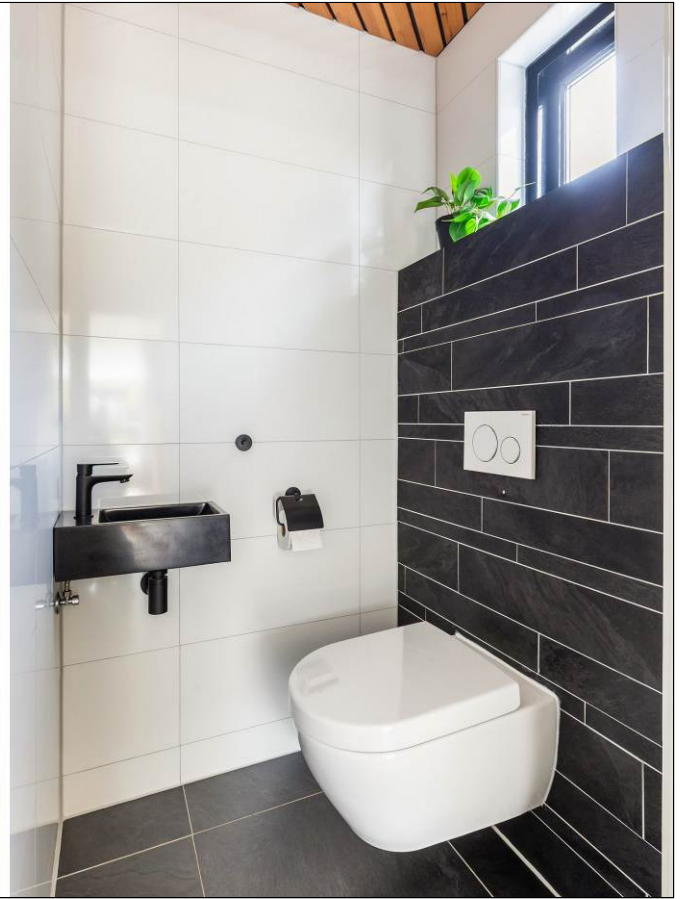


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

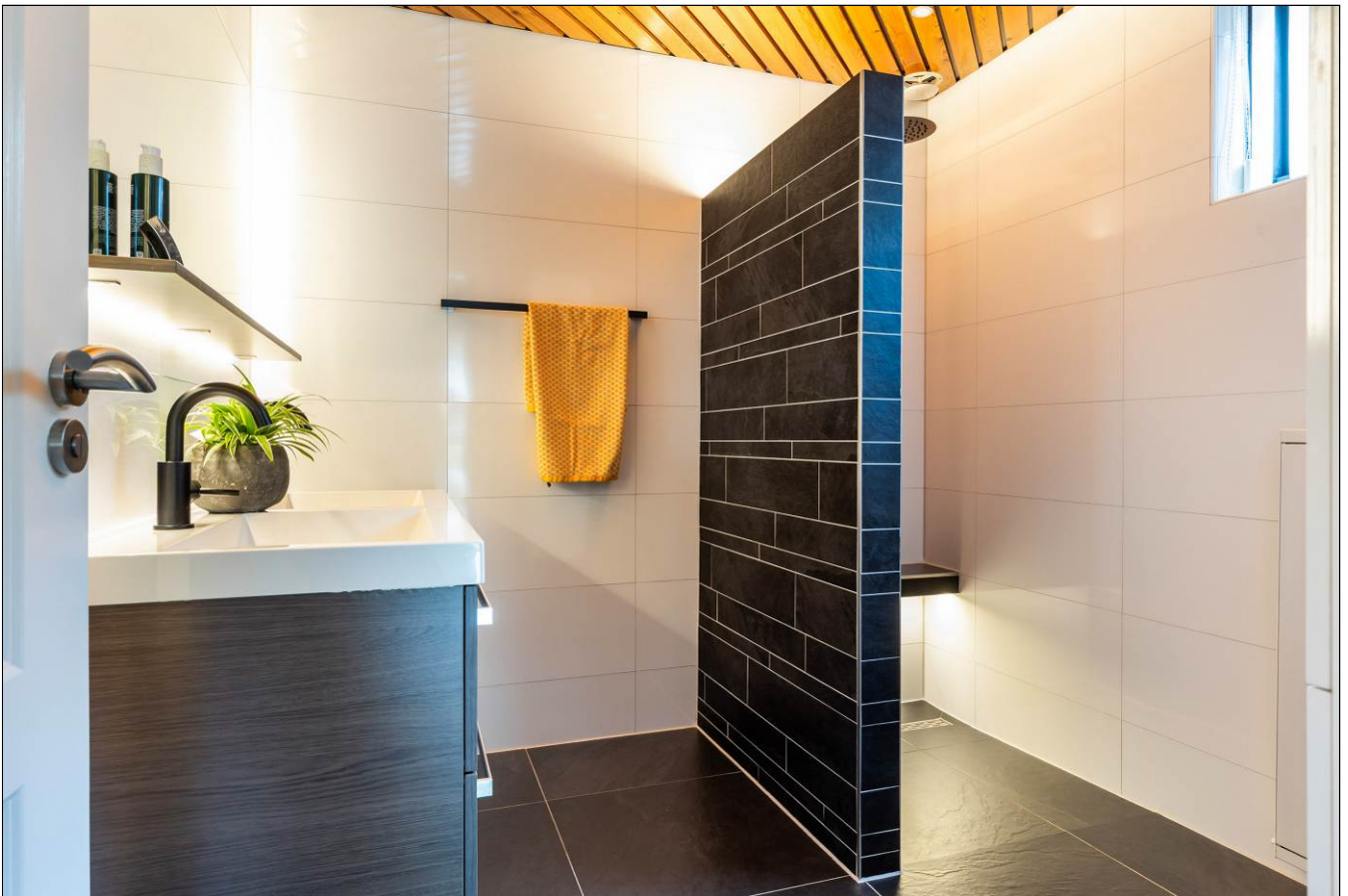




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.









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

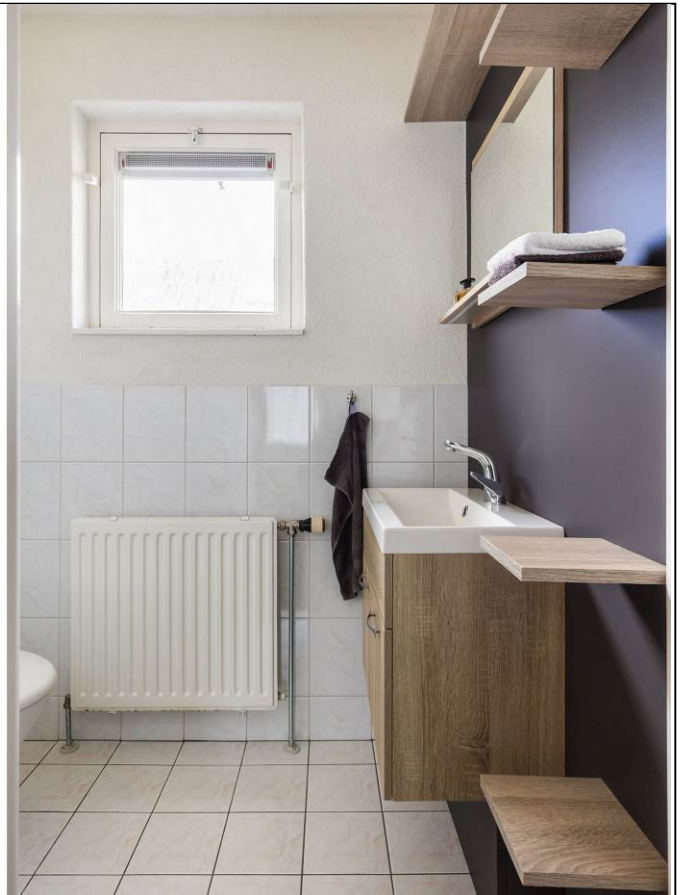


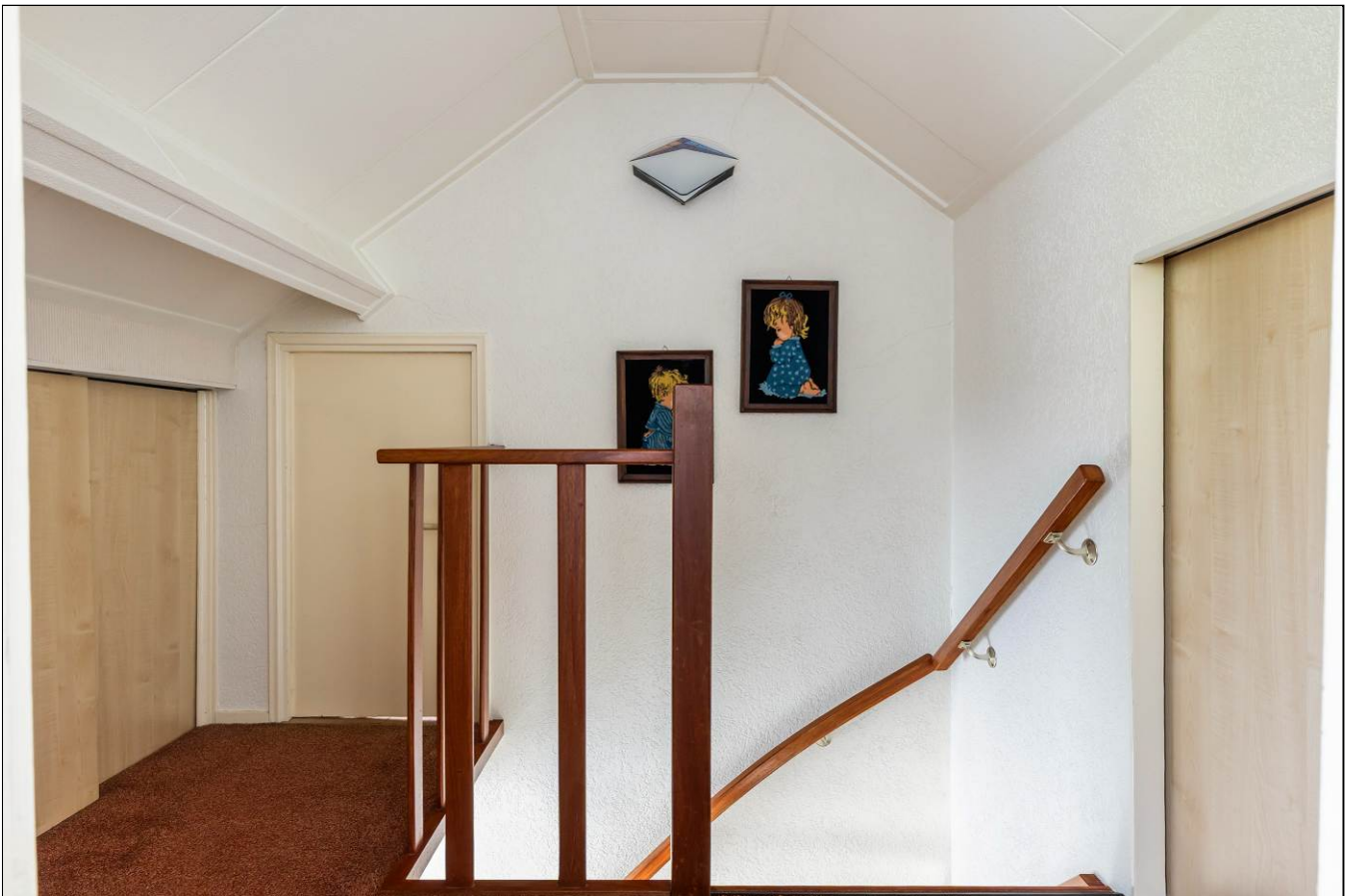
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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.



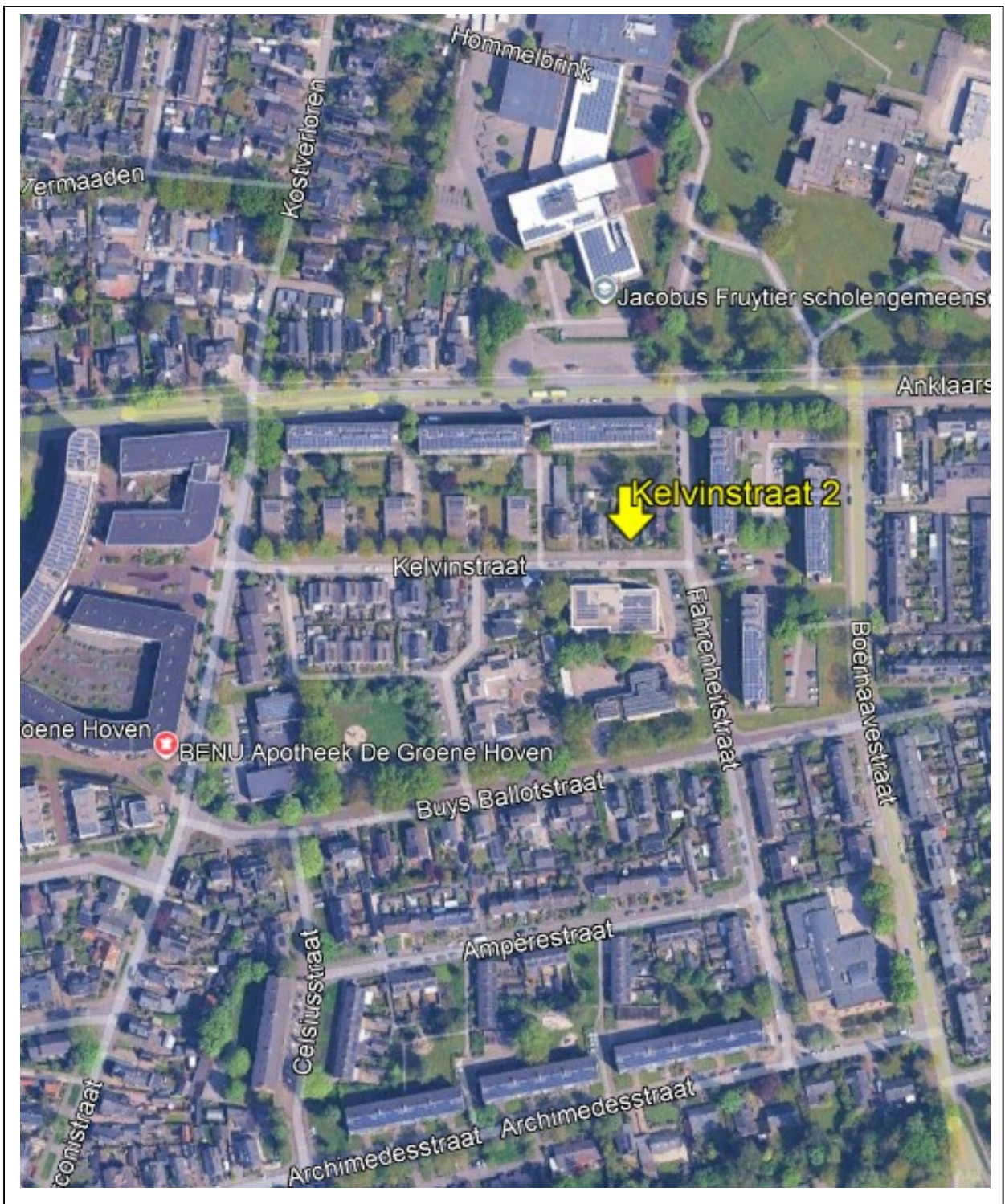
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



 Kelvinstraat 2
Apeldoorn

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

Satellietopname



Kelvinstraat 2

Op een kindvriendelijke locatie in de groene wijk Kerschoten gelegen, moderne en uitgebouwde vrijstaande woning met carport, garage en een ruime zonnige tuin met veranda en schuur.

Gebruiksoppervlakte wonen: 130m². Oppervlakte garage en schuur: 30m². Perceeloppervlakte: 406m².

Indeling

Begane grond: entree/hal met vloerverwarming en ruime trapkast, modern toilet met fonteintje, ruime uitgebouwde woonkamer met veel lichtinval, houtkachel, eiken vloer en dubbele tuindeuren.

Ruime keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en aansluitend de bijkeuken met veel kastruimte, wasruimte en buitendeur.

Op de begane grond is de moderne badkamer(2019) gesitueerd, voorzien van inloop regendouche, wastafelmeubel met twee wastafels, twee hoge wandkasten en vloerverwarming.

1^e verdieping: overloop, ruime hoofdslaapkamer met kastenwand, ruime 2^e slaapkamer met vaste kast, raam met rolluik en deur naar het dakterras, 3^e slaapkamer.

2^e Zwevend toilet met wastafelmeubel. Vaste trap naar...

2^e verdieping: overloop met bergruimte, ruime 4^e slaapkamer met dakkapel en vanaf de overloop is de ruime bergzolder te bereiken.

Bouwjaar: 1964. De woning is goed onderhouden, in 2022 is de buitenzijde geheel geschilderd en heeft energielabel B. Op de woning liggen 10 zonnepanelen, verwarming en warm water middels een HR cv-ketel en zonneboiler, op de BG zoneregeling per ruimte. Ramen op zuid- en westzijde allen voorzien van zonwering met automatische regeling van Somfy. In 2025 is de groepenkast vernieuwd.

De tuin ligt heerlijk vrij met ruim grasveld, sierperkjies en achterin de tuin is een mooie veranda met verlichting en schuur gerealiseerd.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €650.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

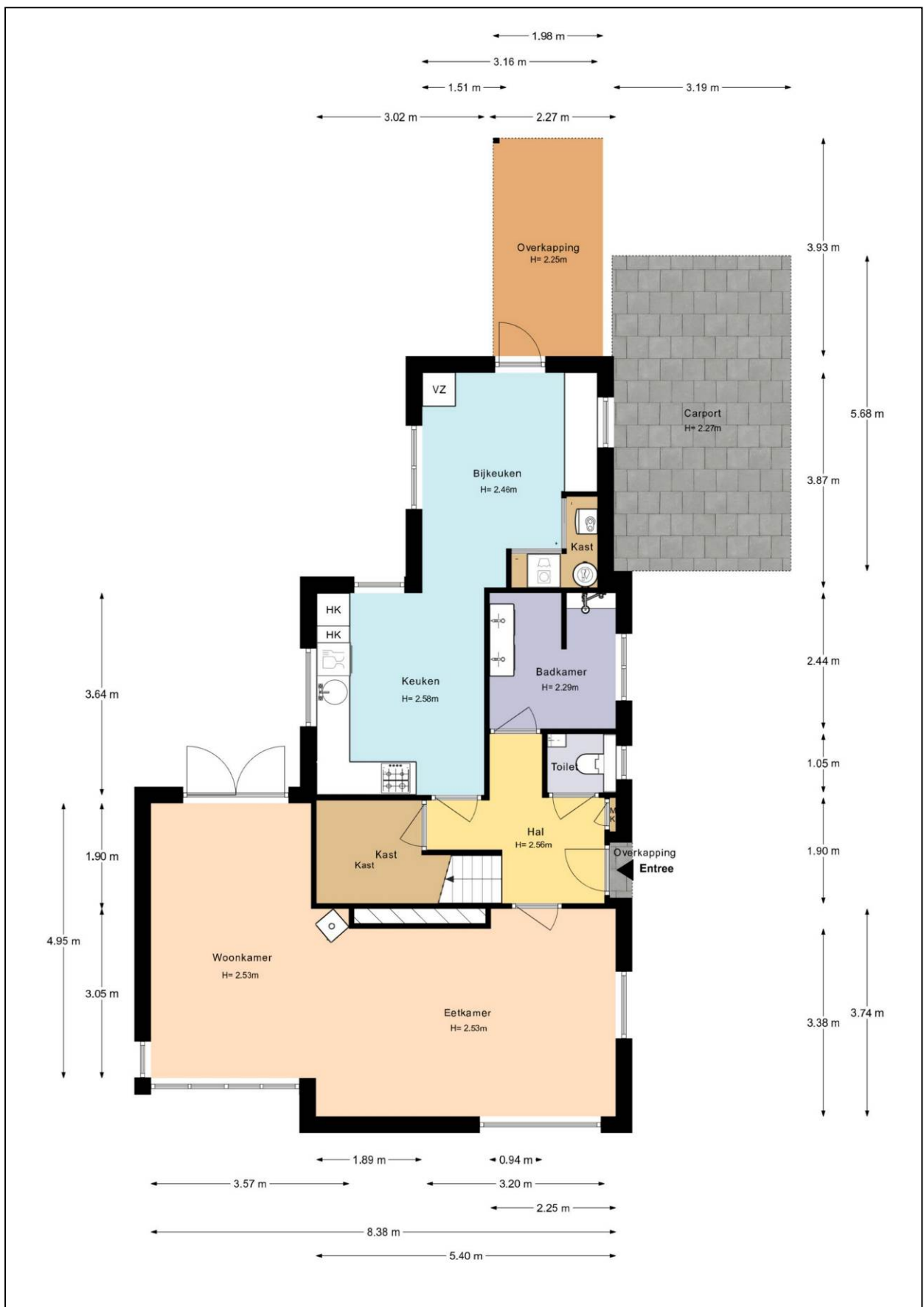
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

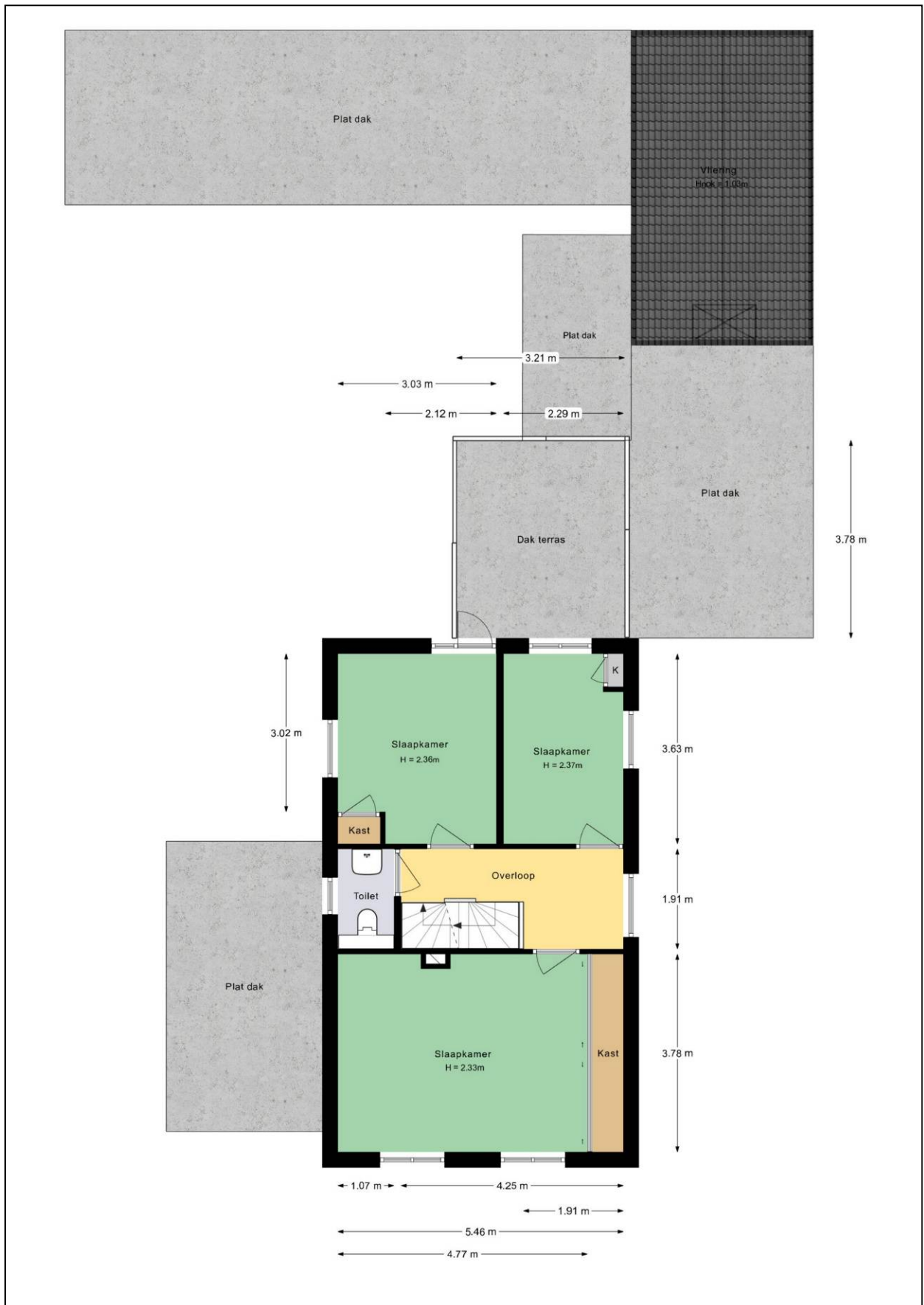
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

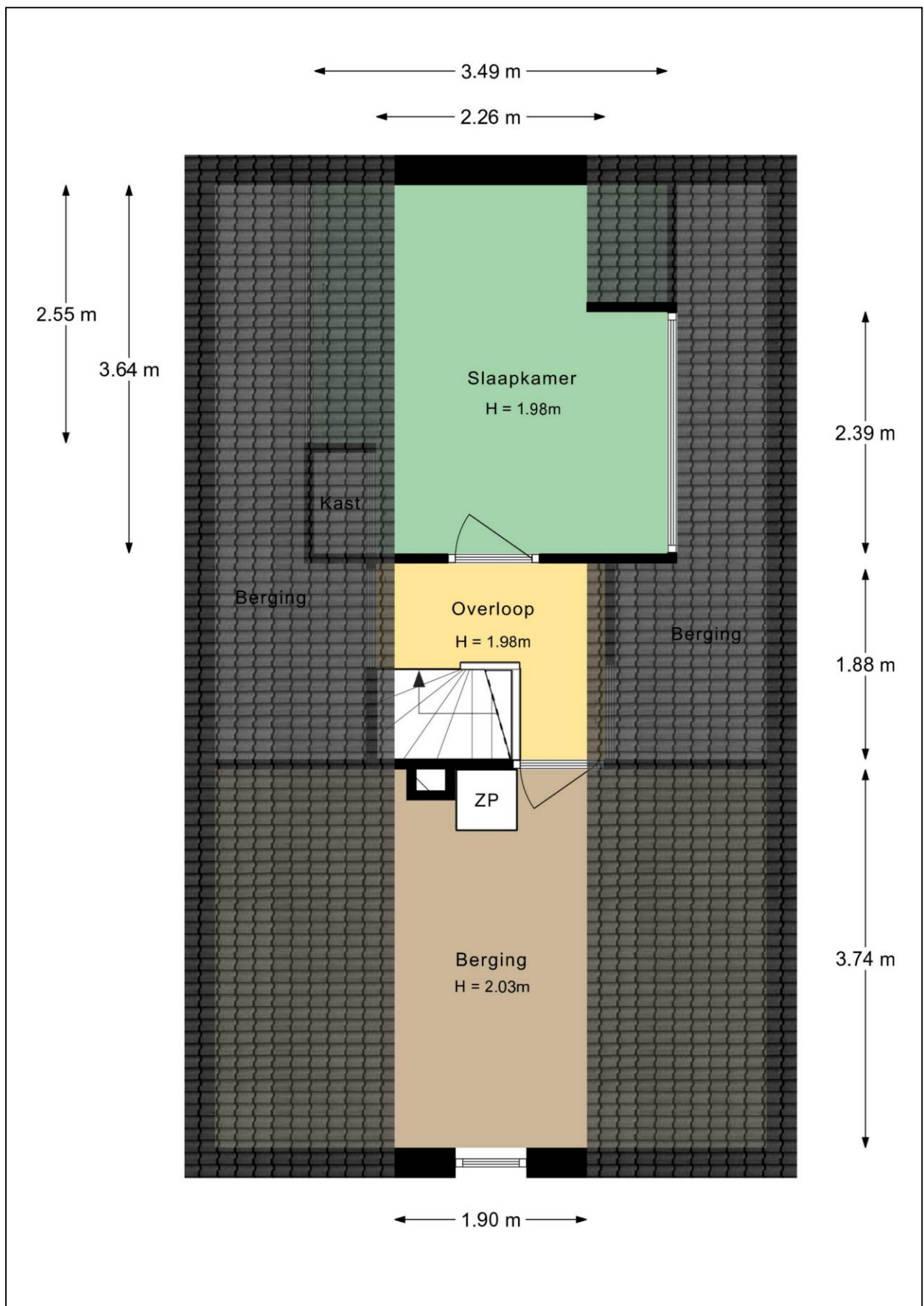
Plattegrond begane grond



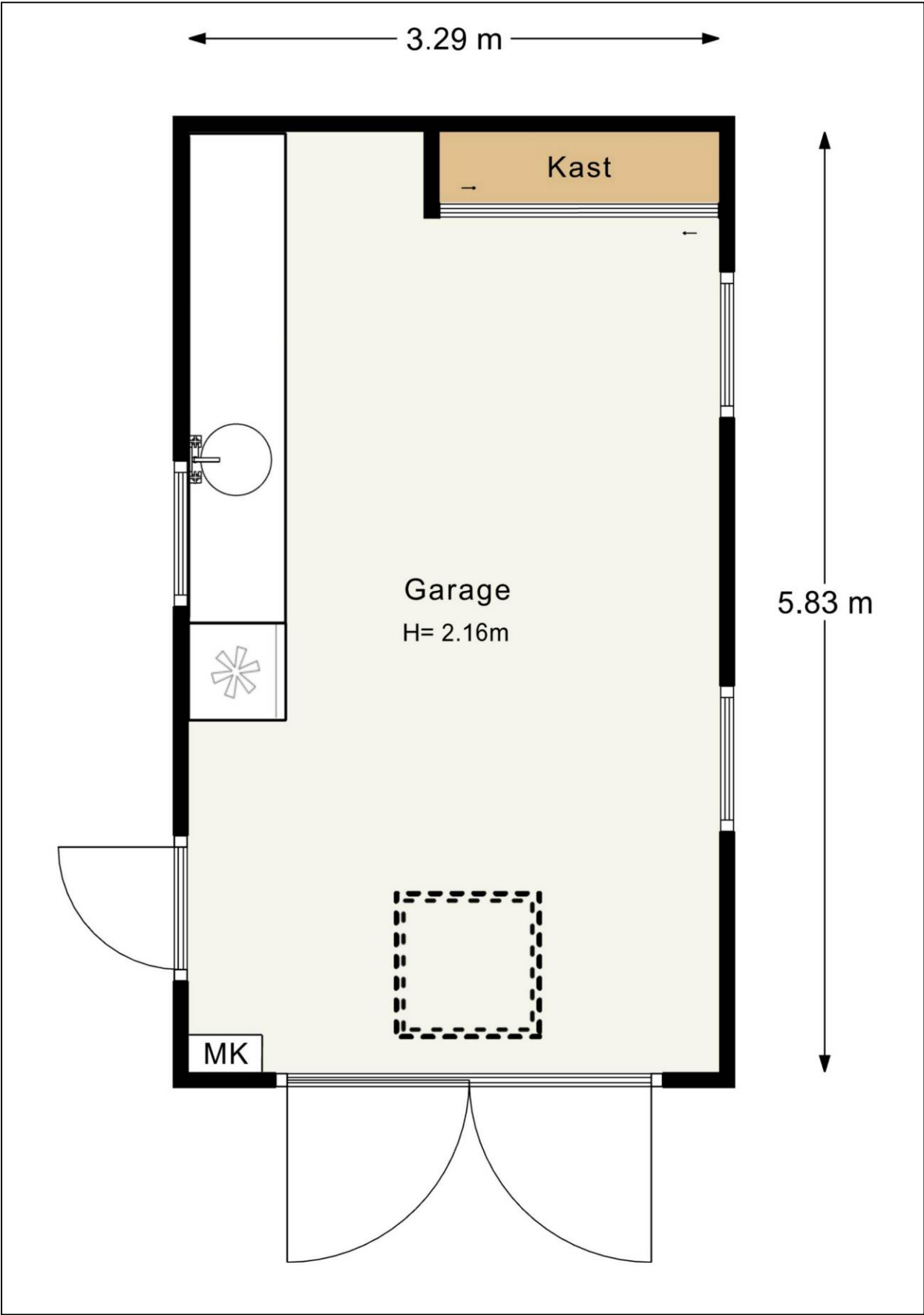
Plattegrond eerste verdieping



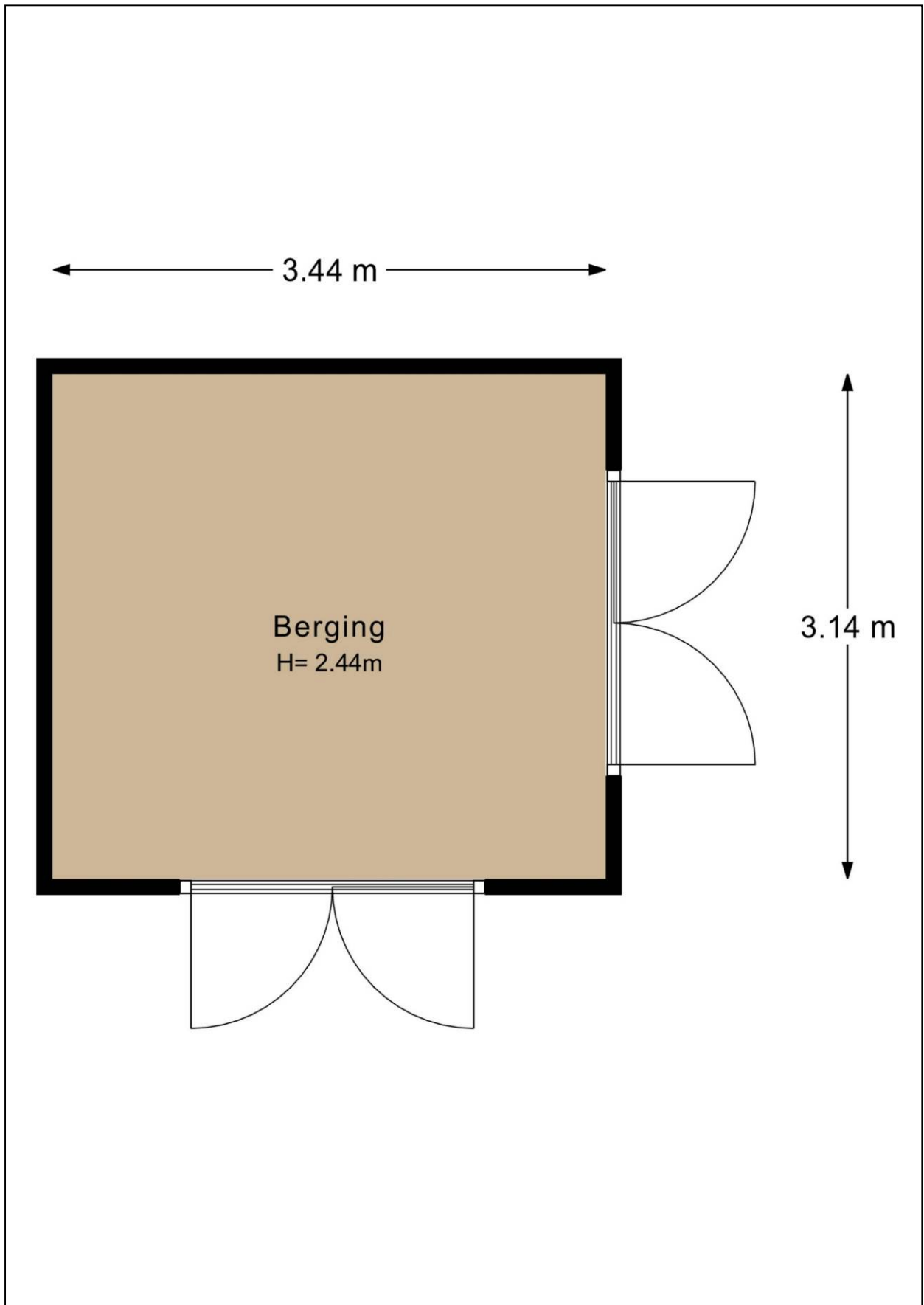
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond garage



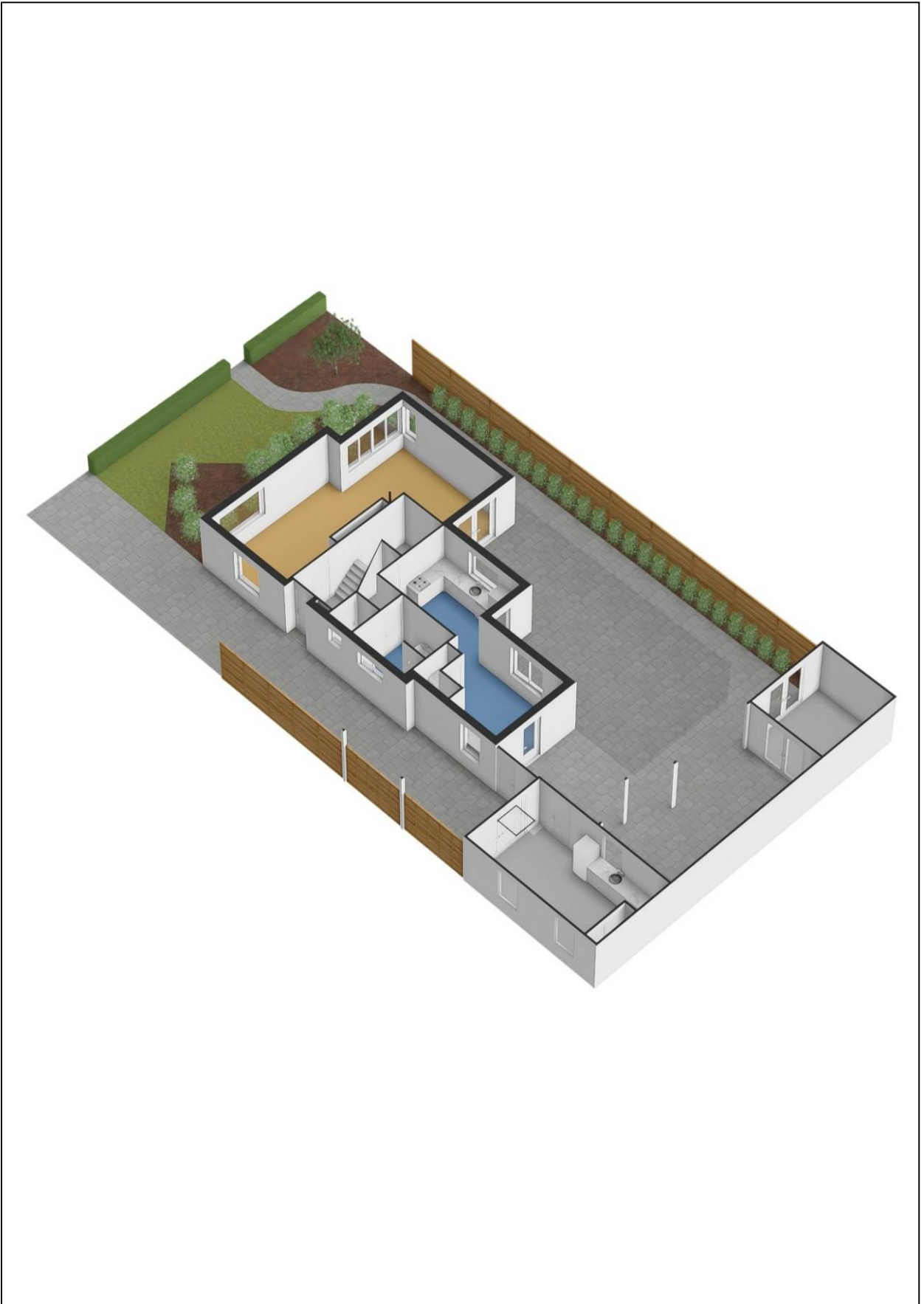
Plattegrond berging



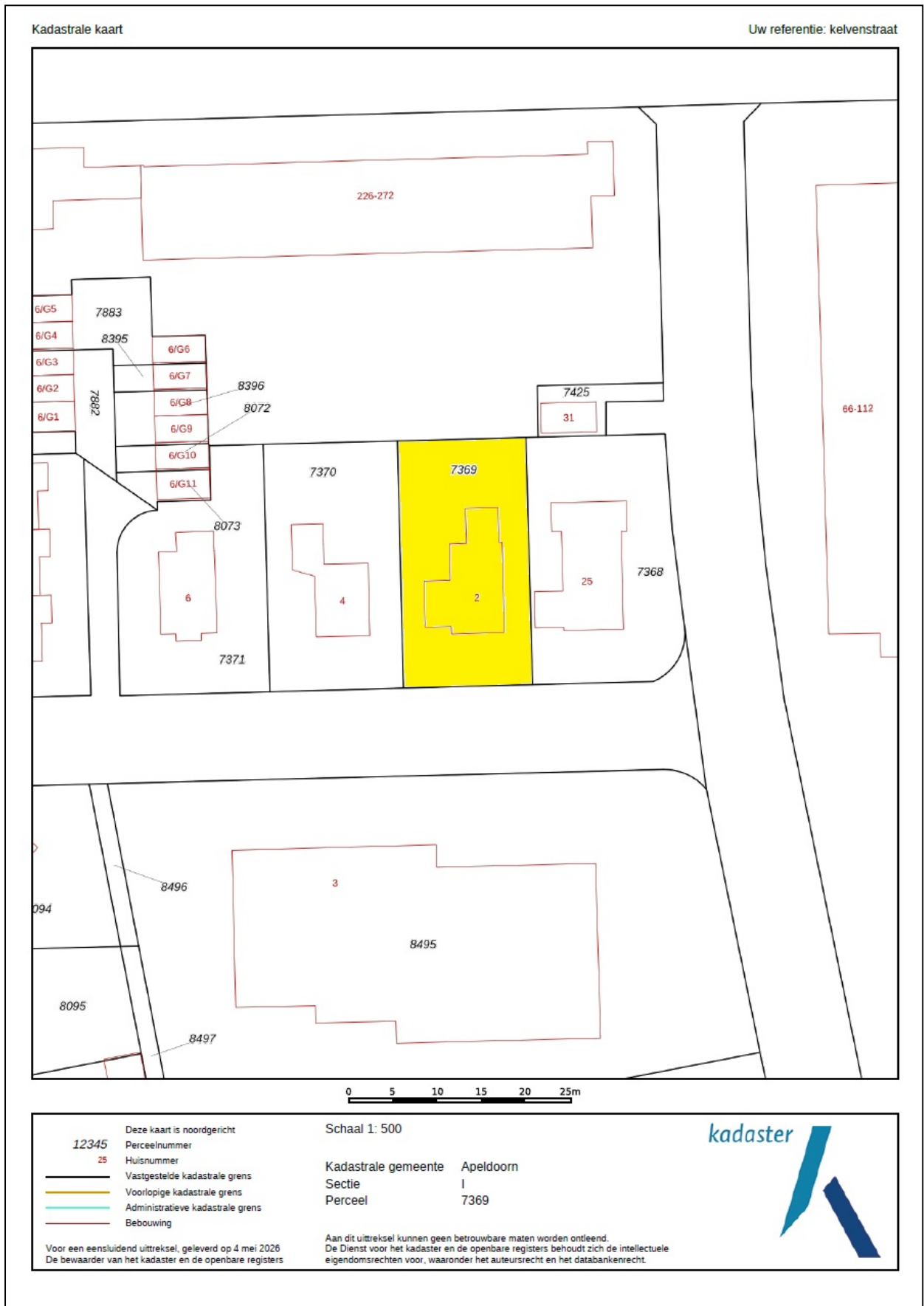
Plattegrond tuin



Plattegrond 3D tuin



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
445890046

Datum registratie
23-04-2026

Geldig tot
22-04-2036

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



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	Zonneboiler aanwezig	
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3650 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



13,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Kelvinstraat 2
7316KC Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000110884

Detailaanduiding

Bouwjaar 1964
Compactheid 2,61
Vloeroppervlakte 137m²

Woningtype
Vrijstaande woning



Opnamedetails

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:	Kelvinstraat 2			
	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:				
- Inbouwkast grote slaapkamer		X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:				
- gordijnrails				
- gordijnen	X			
- overgordijnen	X			
- vitrages				
- rolgordijnen	X			
- lamellen	X			
- jaloezieën hout/tuindeuren + keuken	X			
- (losse) horren/rolhorren	X			
Vloerdecoratie, te weten:				
- vloerbedekking	X			
- parketvloer	X			
- laminaat	X			
- plavuizen	X			
Houtkachel				X
Designradiator(en)	X			
<i>Keuken</i>				
Keukenblok (met bovenkasten)	X			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:				
- koelkast	X			
- combi magnetron	X			
- afzuigkap	X			
- gaskookplaat	X			
- vaatwasser	X			
<i>Sanitair</i>				
Toiletaccessoires:				
- alles blijft wat er staat/zit	X			
Badkameraccessoires:				
- alles blijft wat er staat/zit	X			
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>				
Brievenbus		X		
(Voordeur)bel	X			
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X			
Rookmelders	X			
(Klok)thermostaat	X			

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Screens elektrisch ramen voor beneden	X		
Rolluiken elektrisch 3x	X		
Zonwering buiten	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
- voorzetraam glas in lood raam woonkamer	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)		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? **nee**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Muurisolatie november 2020 – 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: **Veranda 2016. Carport 2004. Bijkeuken 2009. Aanbouw kamer 2019**
Overige daken: **1964**
- 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: **nee**
- Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Overige daken: **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **1997 – minerale wol**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **nee**
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **de bergzolder niet**
- 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? **2022**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Schilder H. 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?
 Zo ja, welk type glas? **ja**
HR++
 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **ja**
 Zo ja, waar? **1 slaapkamerraam, openslaand raam.**

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?
 Zo ja, waar? **ja**
scheurtje in plafond woonkamer
- 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? **1997 - tempex**
- Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **nee**
 Is er sprake van volledige isolatie? **nee**
 Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? **bijkeuken is op zand gestort**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
 Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte? **ja**
vanuit kelder en keuken
 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 zonneboiler**
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Merk van de installatie(s): **cv-ketel: Nefit trendline cw5 uit 2019. zonneboiler: Luigies uit 1992**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **cv-ketel: 2026**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
 Zo ja, door wie? **DVK 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? **ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **Warm water**
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Badkamer en hal**
- 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? **250 Wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Suntech STP 250S_20/Wd mono black**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **nee**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **2012**
 Installateur: **Hollander**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
 Jaar: **2025**
 Aantal kWh: **1900 kWh**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **geen**
- 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? **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? **Groepenkast 2025 met 2x krachtgroep**
 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**
 Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **n.v.t.**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **1992**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **ca. 5 jaar. Zoneregeling t.b.v. verwarming. Somfy t.b.v. automatische zonwering.**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2022**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
 Zo ja, welke? **wastafel van het meubel in badkamer is een stukje af.**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **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? **2008**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2008**
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **nee**
 Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? **Ontsteking van de gaskookplaat is defect. Vaatwasser soms resetten.**
- 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? **1964**
- 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.)? **ja**
 Zo ja, welke en waar? **dakbeschot woning en garage.**
- 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 afval in de grond/tuin aanwezig? **ja, in voortuin**

- 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**
Zo ja, waar?
- 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?
1997 bouwbedrijf F. Harleman
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning? **niet bekend**
- 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? **€ 551,49**
Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 537.000,-**
Peildatum: **1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 406,-**
Belastingjaar: **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afval? **€ 525,-**
Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra: **€ 213,-**
Water: **€ 18,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Gas m3 : **1050**
Elektriciteit totaal kWh : **2222**
Water m3 : **92**
- 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?
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **ja**
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**
Zo ja, welke?