



Apeldoorn, Broedplaats 31



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.

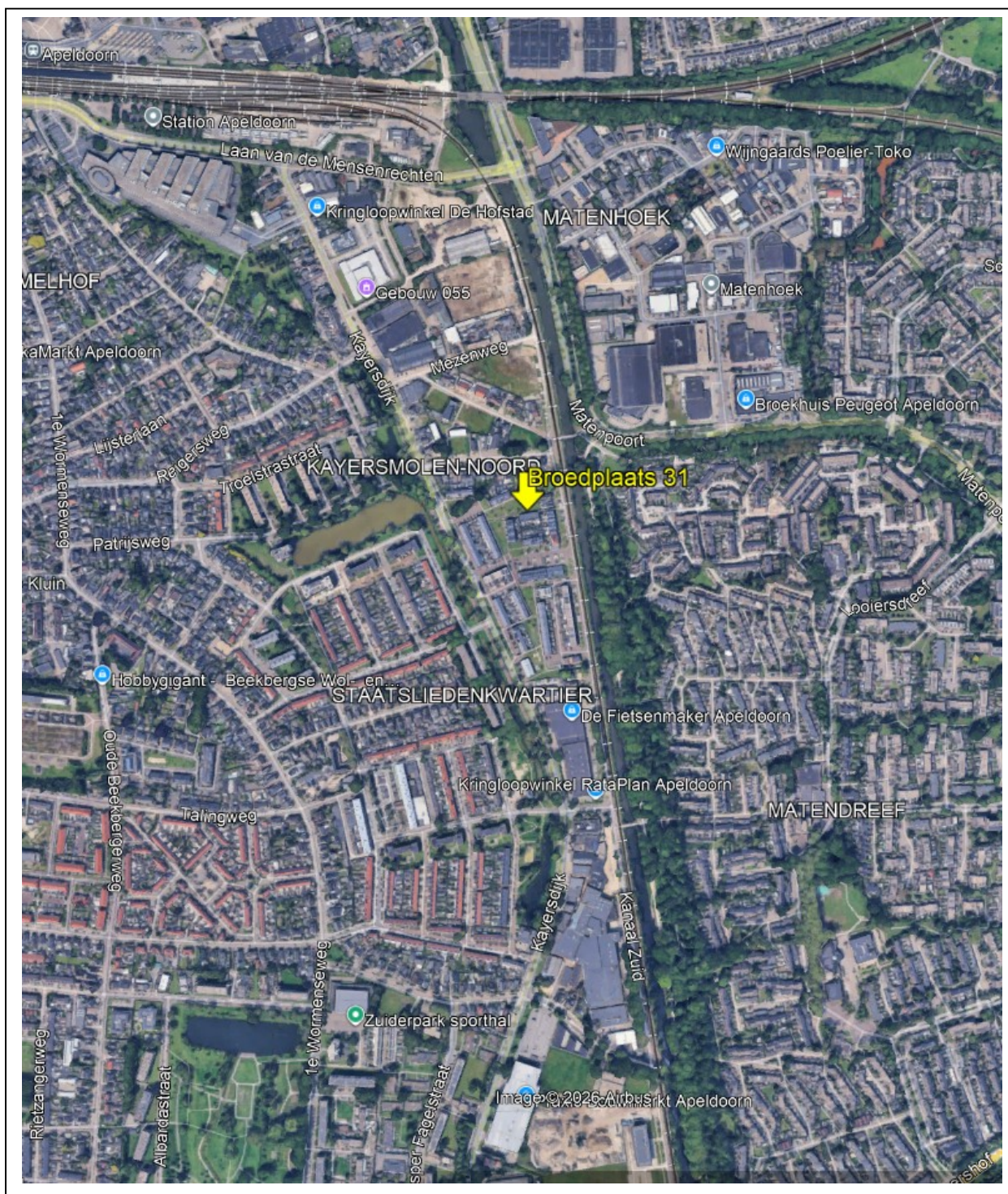


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Broedplaats 31
Apeldoorn

Satellietopname



Broedplaats 31

Gelegen in de nieuwe woonwijk Schatkamer van Zuid, op een aantrekkelijke locatie met vrij uitzicht over een groene strook met speelveld, moderne, energiezuinige en verrassend ruime tussenwoning met 4 slaapkamers, een zonnige achtertuin op het zuiden met fraaie afsluitbare serre, berging en achterom.

Energie label: A+!

Gebruiksoppervlakte wonen: 122 m²

Perceeloppervlakte: 116 m²

Indeling

Begane grond: entree/hal, modern toilet met fonteintje, meterkast en trapopgang.

Ruime tuingerichte woonkamer met diepe trapkast en schuifpui naar de volledig afsluitbare glazen serre, voorzien van ingebouwde spots met dimmer en een keramische verwarming voor de koudere dagen.

Luxe, complete keuken aan de voorzijde, uitgerust met diverse inbouwapparatuur zoals een inductiekookplaat, afzuigkap, combi-oven/magnetron, vaatwasser en koelkast met vrieslade. De begane grond is afgewerkt met een fraaie pvc-vloer en voorzien van vloerverwarming.

Buiten: de achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een gazon met staptetegels, plantenborders, een terrasmogelijkheid, berging en achterom.

1^e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers voorzien van laminaatvloeren en draai-kiepramen. Moderne badkamer met inloopdouche, tweede toilet en wastafelmeubel. De slaapkamers zijn volledig voorzien van elektrische rolluiken.

2^e verdieping: ruime overloop met wasruimte en opstelling van de cv-ketel en mechanische ventilatiebox. Daarnaast toegang tot een ruime berging achter de knieschotten en royale 4e slaapkamer met hoge nok. De gehele 2^e verdieping is voorzien van vloerverwarming.

Bouwjaar: 2019. De woning is voorzien van 8 zonnepanelen, mechanische ventilatie, een meterkast met 3-fase aansluiting en is volledig geïsoleerd. Verwarming vindt plaats middels een HR cv-combiketel en de gehele woning is voorzien van vloerverwarming. Er is bij de bouw rekening gehouden met het plaatsen van een warmtepomp.

De woning is gelegen in een autoluwe, zeer kindvriendelijke buurt. Met uitzicht op een speelveld en openbaar groen, bevindt het zich daarnaast ook op loopafstand van diverse winkelcentra, kanaaloevers en binnen enkele minuten fietsen bent u in het centrum van Apeldoorn.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 475.000,- kosten koper

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

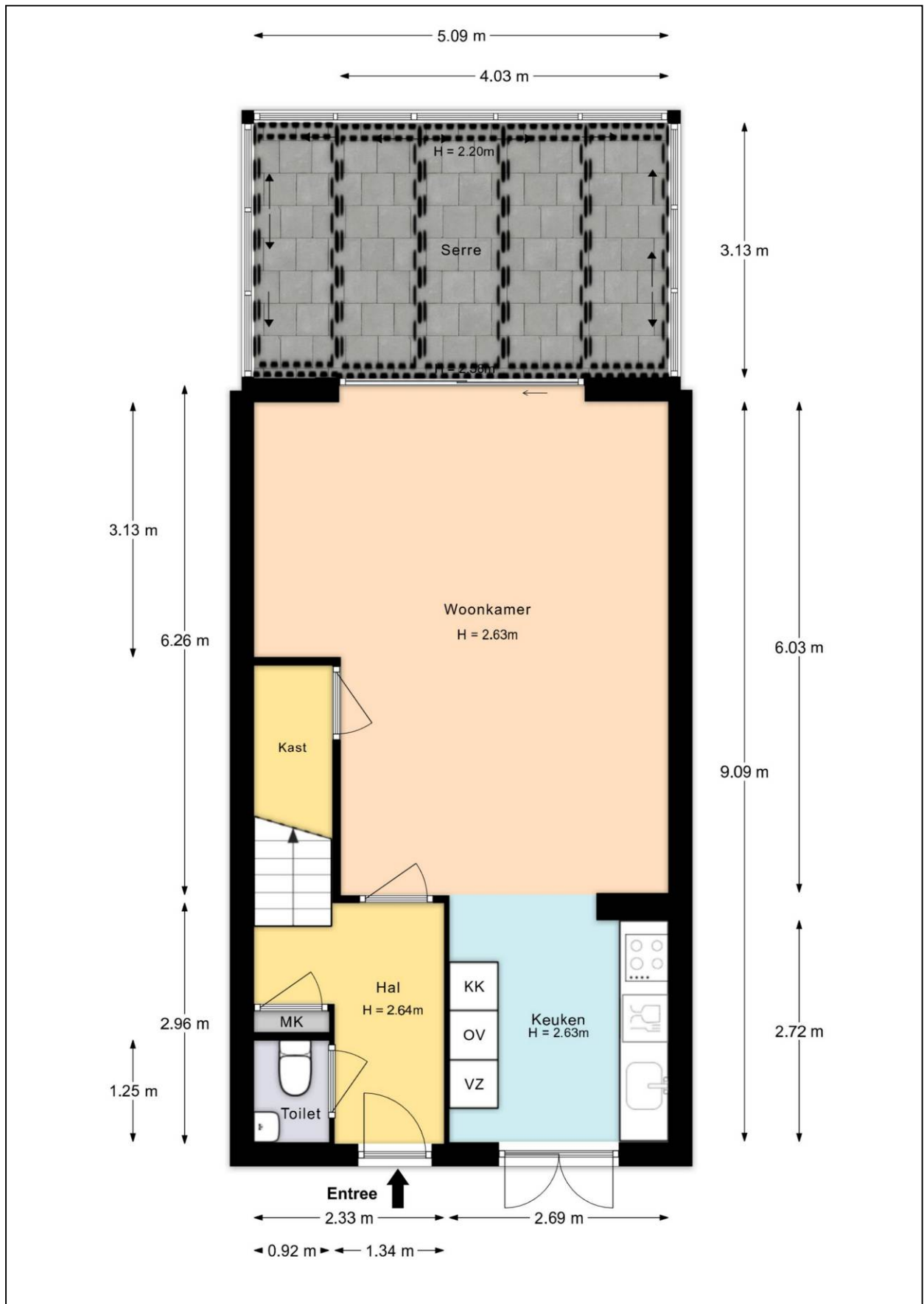
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

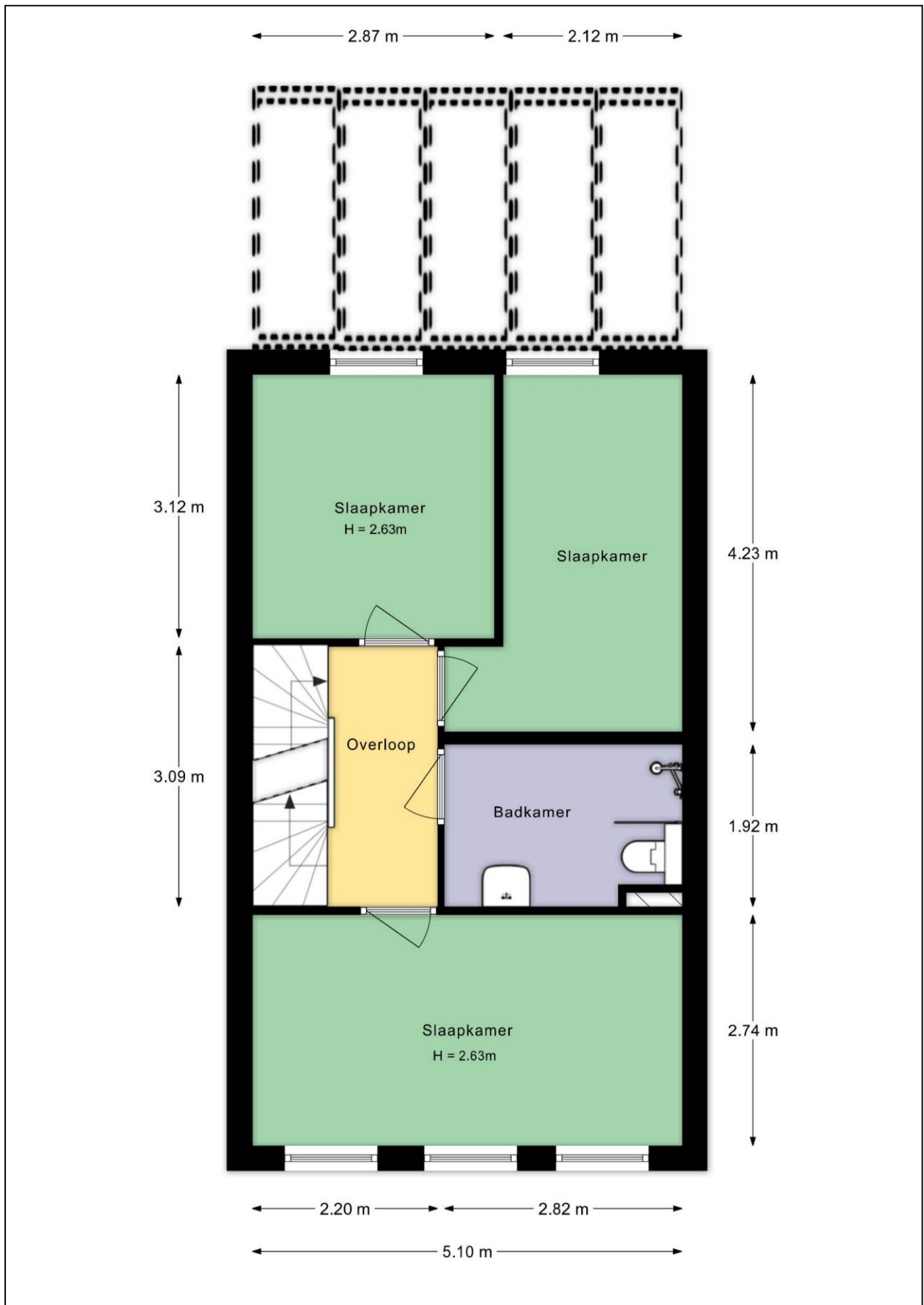
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

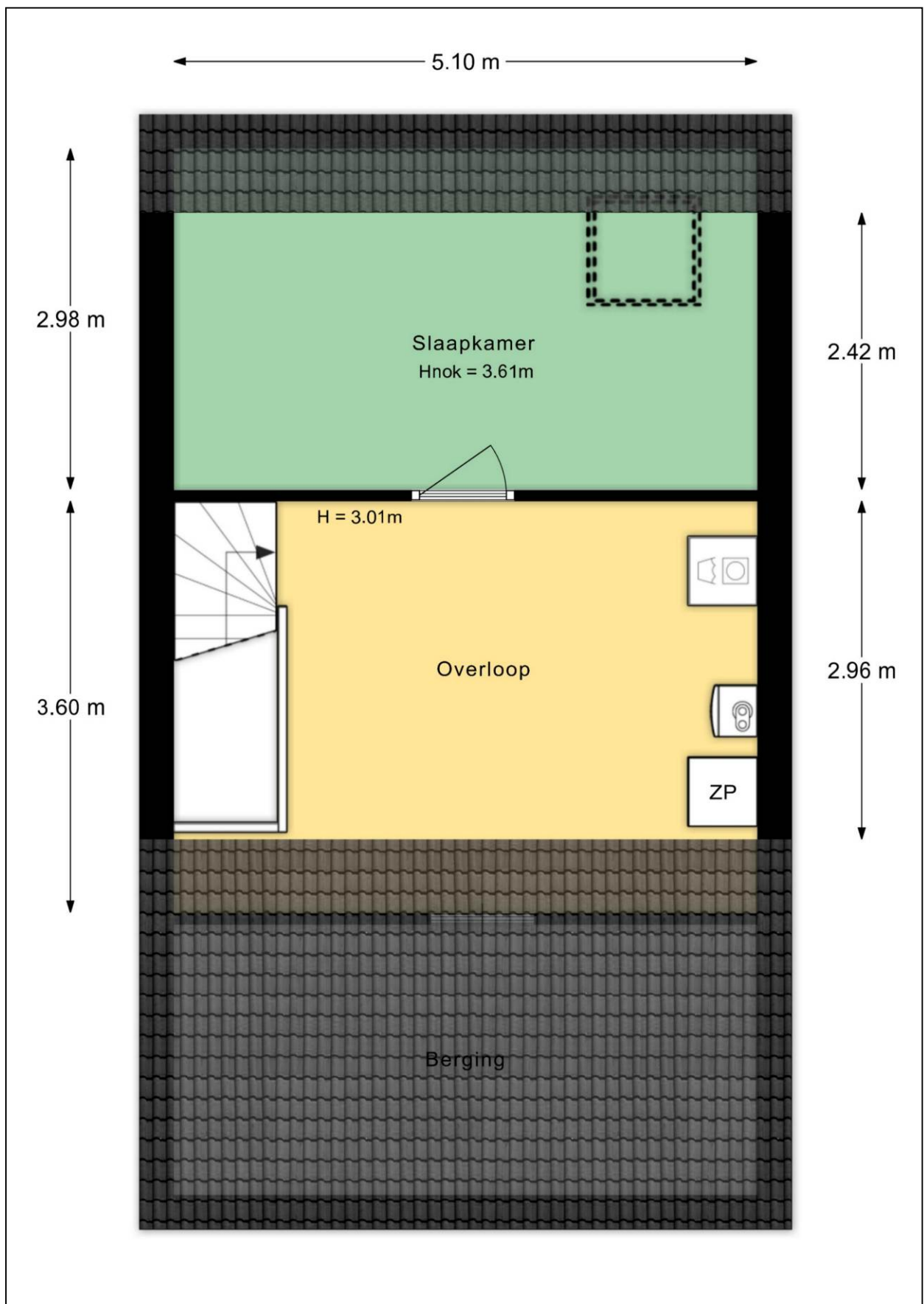
Plattegrond begane grond



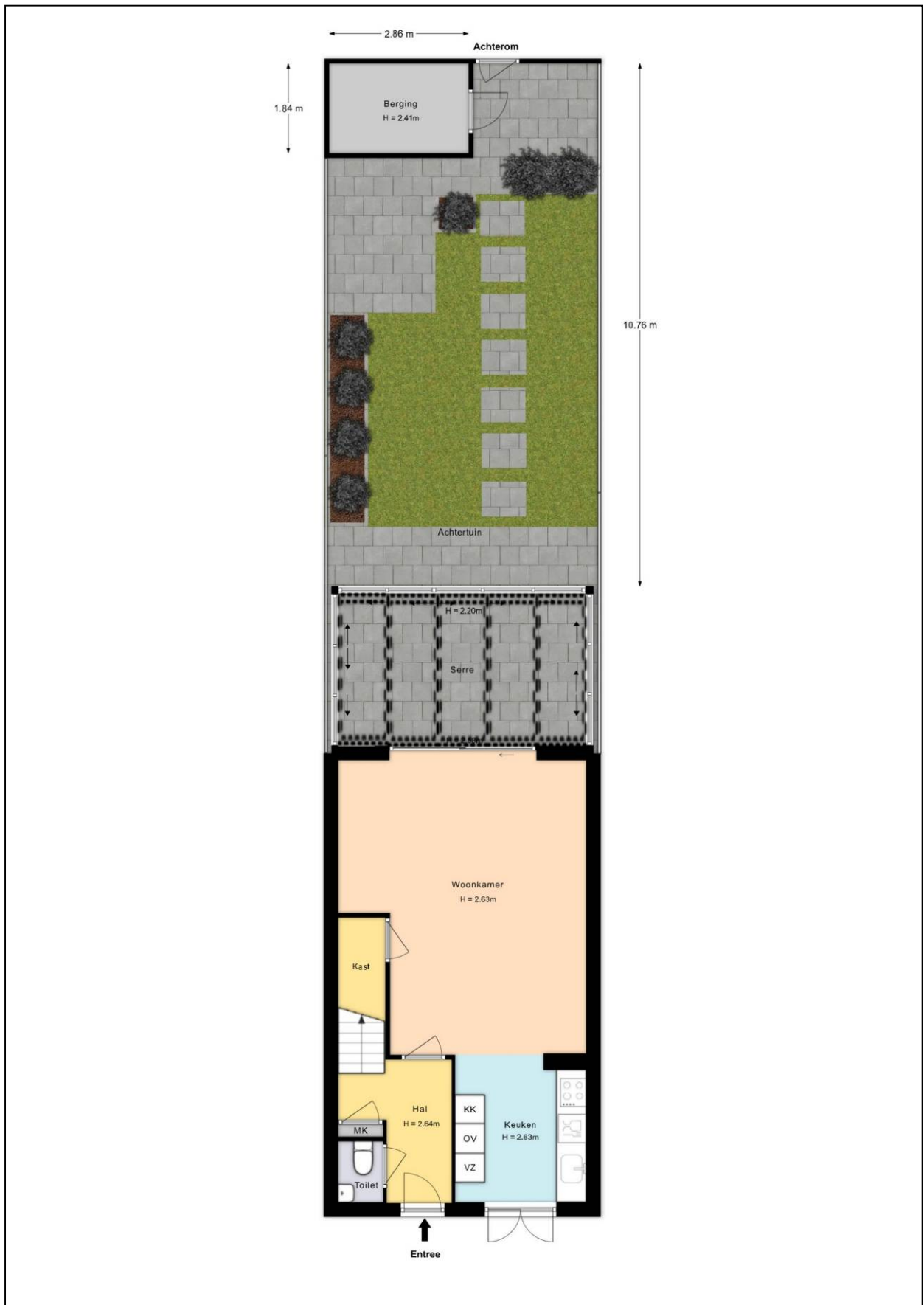
Plattegrond eerste verdieping



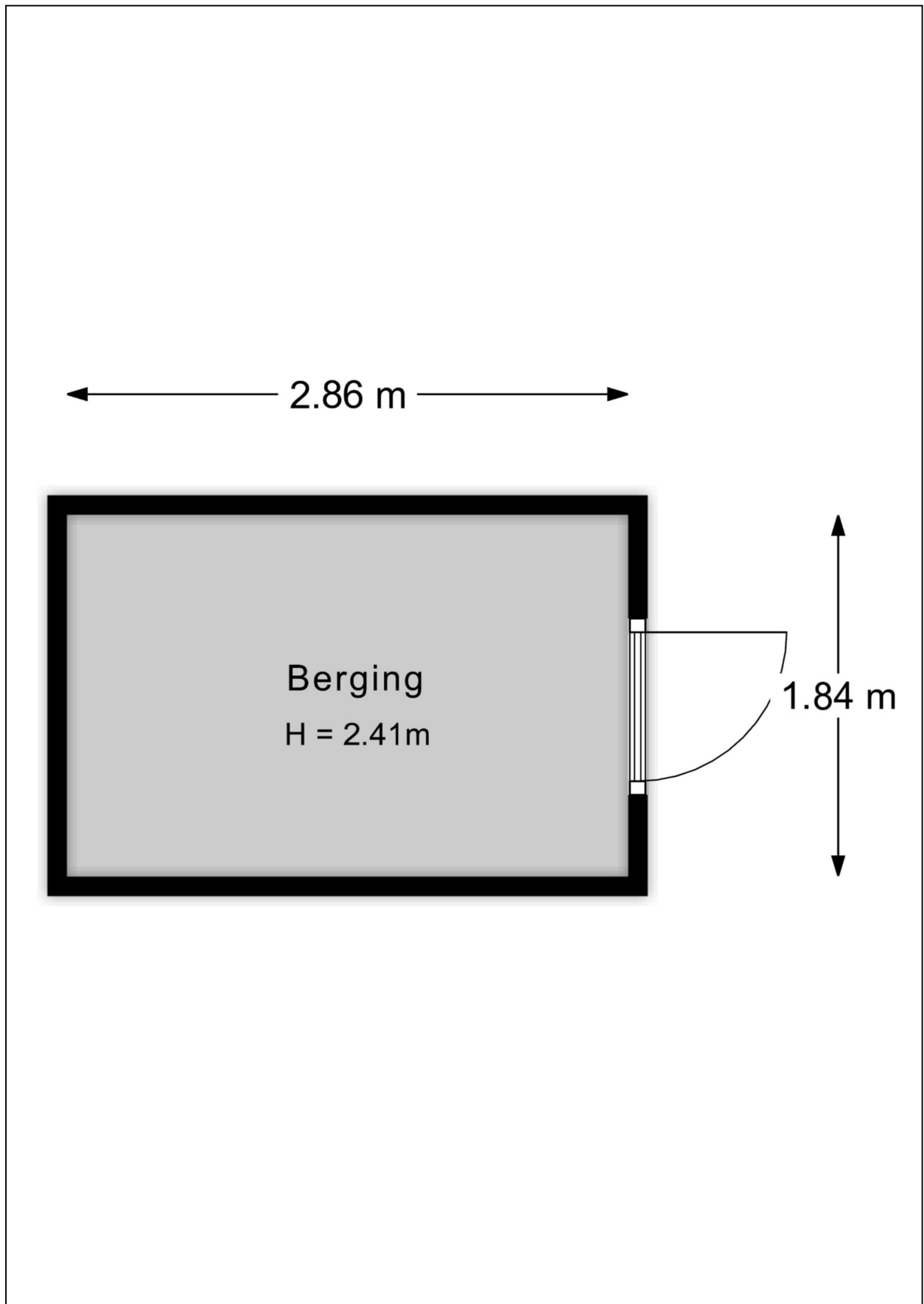
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond begane grond met tuin



Plattegrond berging



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
442250356

Datum registratie
03-04-2026

Geldig tot
27-03-2036

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	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	2520 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



23,8 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Broedplaats 31
7332CJ Apeldoorn

BAG-ID: 0200010003923940

Detailaanduiding

Bouwjaar 2019
Compactheid 1,26
Vloeroppervlakte 121m²

Woningtype

Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

P.W. Slijkhuis

Vakbekwaamheidsnummer

8818501

Certificaathouder

EP Certificatie B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2020-54

KvK-nummer

87870258

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van Zaken

Betreffende:	Broedplaats 31, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:	X		
- inbouwspots/dimmers serre			
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- alle lampen in woonkamer, keuken, gang, toilet, overloop, alle slaapkamers	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- 3 hoge kledingkasten slaapkamer voorzijde	X		
- Legplanken trapkast + ophangstelsysteem bezem/dwijn en haken	X		
- Planken logeerkamer, zolder boekenplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen (woonkamer voor en achter, dakraamgordijn (donkerblauw)			X
- rolgordijnen in gang bij voordeur en dakraam verduisteringsrolgordijn	X		
- (losse) horren/rolhorren; alle horren op maat gemaakt inclusief dakraam hor	X		
- Plisségordijnen slaapkamers (op maat gemaakt)			
Vloerdecoratie, te weten:			
- Laminaat 1 ^e en 2 ^e verdieping	X		
- Pvc laminaat begane grond	X		
(uitsparing in de plafonds voor pelletkachel)	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Inductiekookplaat	X		
- Afwasmachine	X		
- Combi- oven/magnetron	X		
- Koelkast met vrieslade	X		
- Afzuigkap	X		
<i>Sanitair/sauna</i>			
Toiletaccessoires:			
- Toiletrolhouder (aan de muur)	X		
- Toiletborstelhouder (aan de muur)	X		
- Prullenmand (aan de muur)	X		
Badkameraccessoires:			
- Toiletrolhouder (aan de muur)	X		
- Toiletborstelhouder (aan de muur)	X		
- Prullenmand (aan de muur)	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Screens in serre	X		
Rolluiken met elektrische bediening op alle slaapkamers	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting aan beide zijden van de woonkamer + slaapkamers achterzijde hebben bedrade aansluitingsmogelijkheid	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen + omvormers	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Planken/stellage in berging buiten	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- Hekwerk met hedra (is verplicht te behouden)	X		
- Schutting met buren	X		
- Tuinslang aan de muur	X		
- Serre met keramische kachel, screens en spotlights	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 (*denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens toezeggingen, erfafscheidingen*)?
De erfafscheiding is in overleg met burens gegaan (eenduidigheid van erfafscheidingen). In de akte van aankoop, staat een verplichting van de erfafscheiding naar openbare steeg dat het hekwerk met hedera behouden moet worden. En dat men als bewoner, verantwoordelijk is voor de steeg tussen de huizen.
- 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 burens 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? **ja**
Bij aanvang van ingebruikname van de woning, was de eerstvolgende WOZ-waarde enorm verhoogd. Een aantal burens hebben toen bezwaar gemaakt. Helaas geen verandering kunnen bewerkstelligen.
- 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? **niet bekend**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?
Is er sprake van volledige isolatie?
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? **ja
ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **2019**
- 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? **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?
Achterzijde en bovenramen in april 2026
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?
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **ja
HR++
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? **ja**
Zo ja, waar?
Sinds de oplevering werd gewezen op het 'zetten' van de woning met als gevolg krimpscheuren of zgn. zettingsscheuren bij wanden, plafonds en muren. Dit is te zien op sommige plekken in de plafonds (slaapkamer, zolderkamer).
- 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**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **niet bekend/nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
Is de kruipruimte droog? **Meestal, de grond lijkt soms vochtig, maar niet nat of onder water** **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? **Cv-installatie**
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
Merk van de installatie(s): **Intergas – Kombi Kompakt HR Eco 36 (CW5)**
Installatiedatum van de installatie(s): **2019**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **28-10-2025**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Feenstra, Apeldoorn**

Ter info: Er is een uitsparing in de plafonds voor een pelletkachel (pelletkachel niet aanwezig)

- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **nee**
- c. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **n.v.t., hele woning is voorzien van vloerverwarming**
- 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
 warm water
 overig, namelijk:

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **gehele woning**

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?
Als de verwarming op de begane grond uit staat, blijft het boven ook koeler.
- 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: 8 (waarvan 2 vanuit de bouw en 6 uit 2021)**
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
Niet bekend, maar totaal vermogen is 1,98 kWp.
Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Solis**
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
Zo ja, welke? **SolisCloud**
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar:
2 stuks vanuit de bouw;
6 stuks in 2021 door Mulder Elektro Apeldoorn (055-3680555)
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: **2025**
Aantal kWh: **1.862 kWh teruggeleverd**
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **geen garantie meer**
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**

- | | |
|---|----------|
| i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | n.v.t. |
| j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? | n.v.t. |
| k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? | nee |
| 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 |
| Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | nog niet |
| Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 2019 |
| 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? | 2019 |

8. Sanitair en riolering

- | | |
|--|------|
| a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | nee |
| b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2019 |
| c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? | ja |
| Zo nee, welke niet? Meestal loopt het goed door, maar goed schoonhouden is wel een vereiste, zoals bij de douche en de wastafel in de badkamer. | |
| 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? | 2019 |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2019 |
| Functioneert alle inbouwapparatuur? | 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? | 2019 |
| 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*)? **ja**
Tijdens een sneeuwstorm in 2020 of 2021 was er poedersneeuw onder en tussen de kieren bij het zolderdakraam gewaaid. Bij sommige burens ook bij de schoorsteen/ketel afvoer. Verzekeringen hebben alles toen vergoed. Naderhand geen problemen meer gehad.
NB: Bij de serre is bekend dat er bij veel regenwater, water aan de binnenkant druppelt. Bij regelmatig (lees zeker 1x per jaar) de gevel behandelen met Waterseal zorgt ervoor dat dit niet of minder gebeurt. Er is dan geen sprake van lekkage, maar van verzadiging van de gevelstenen boven de serre aansluiting.
- 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)? **nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
De serre is aangebouwd in februari 2020 door Bosman Overkappingen.
- 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? **ja**
 Zo ja, welke label? **label A+**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 395,-**
 Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 457.000,-**
 Peildatum: **01-01-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 376,24**
 Belastingjaar: **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstoffen? **€ 490,34**
 Belastingjaar: **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra: **€ 90,-**
 Water: **€ 37,62**

