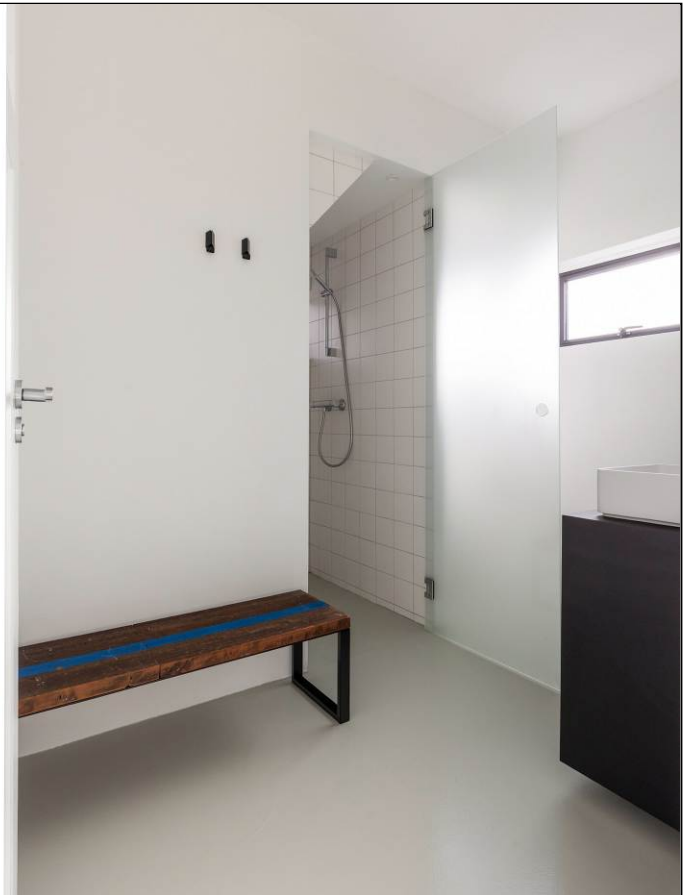




Apeldoorn, Spoorstraat 49

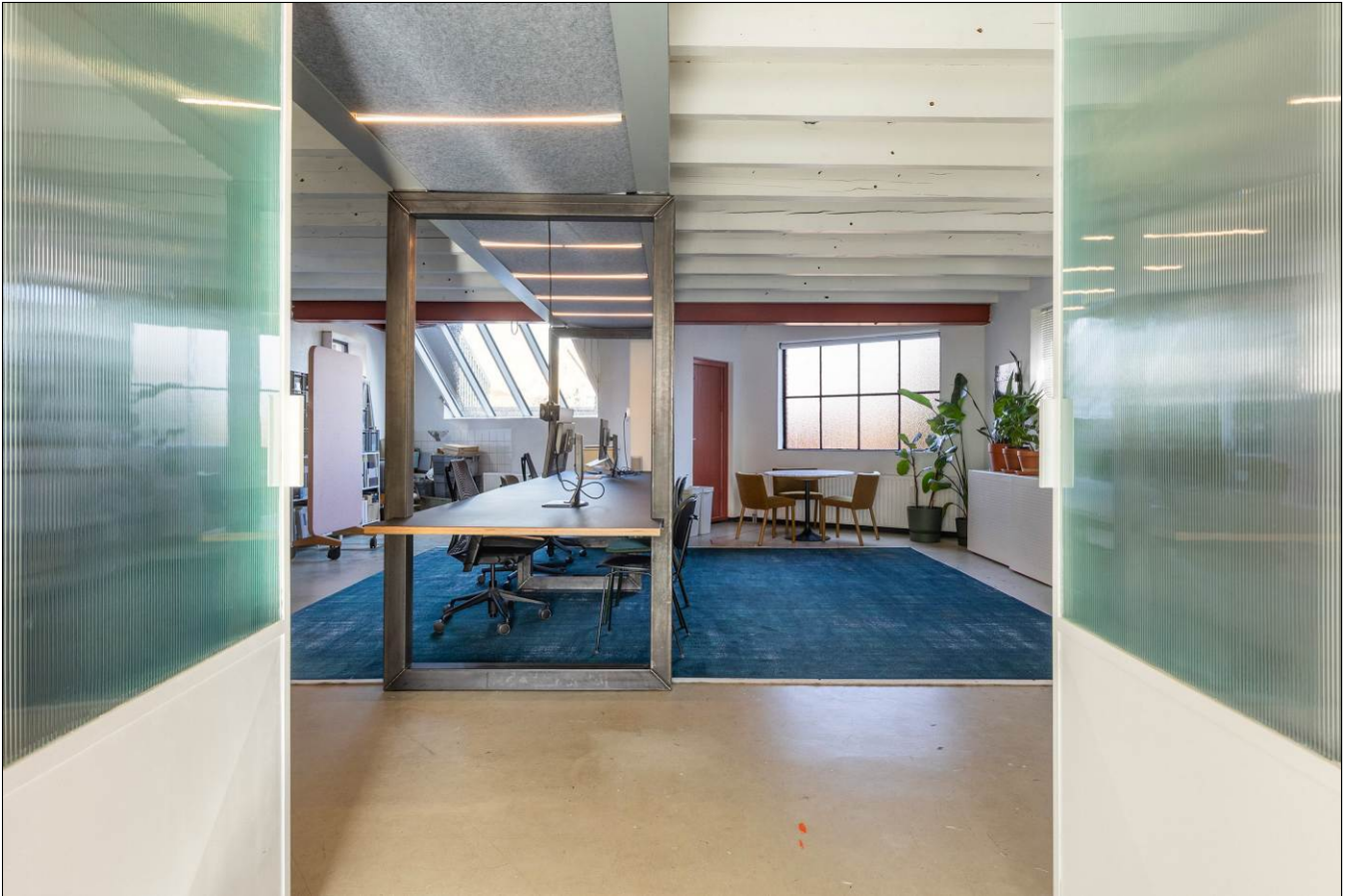


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.











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.

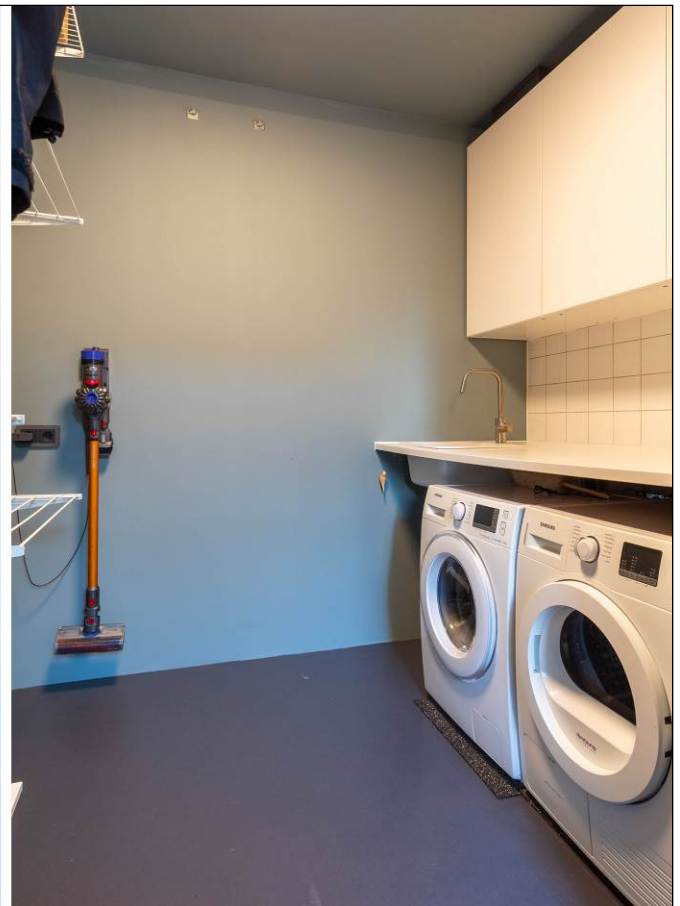
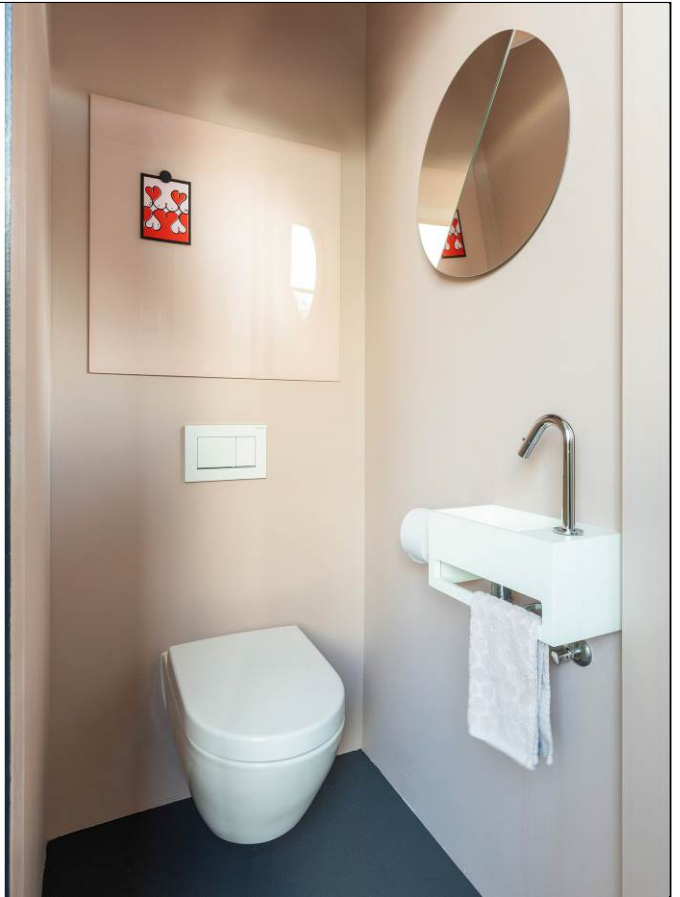


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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.



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



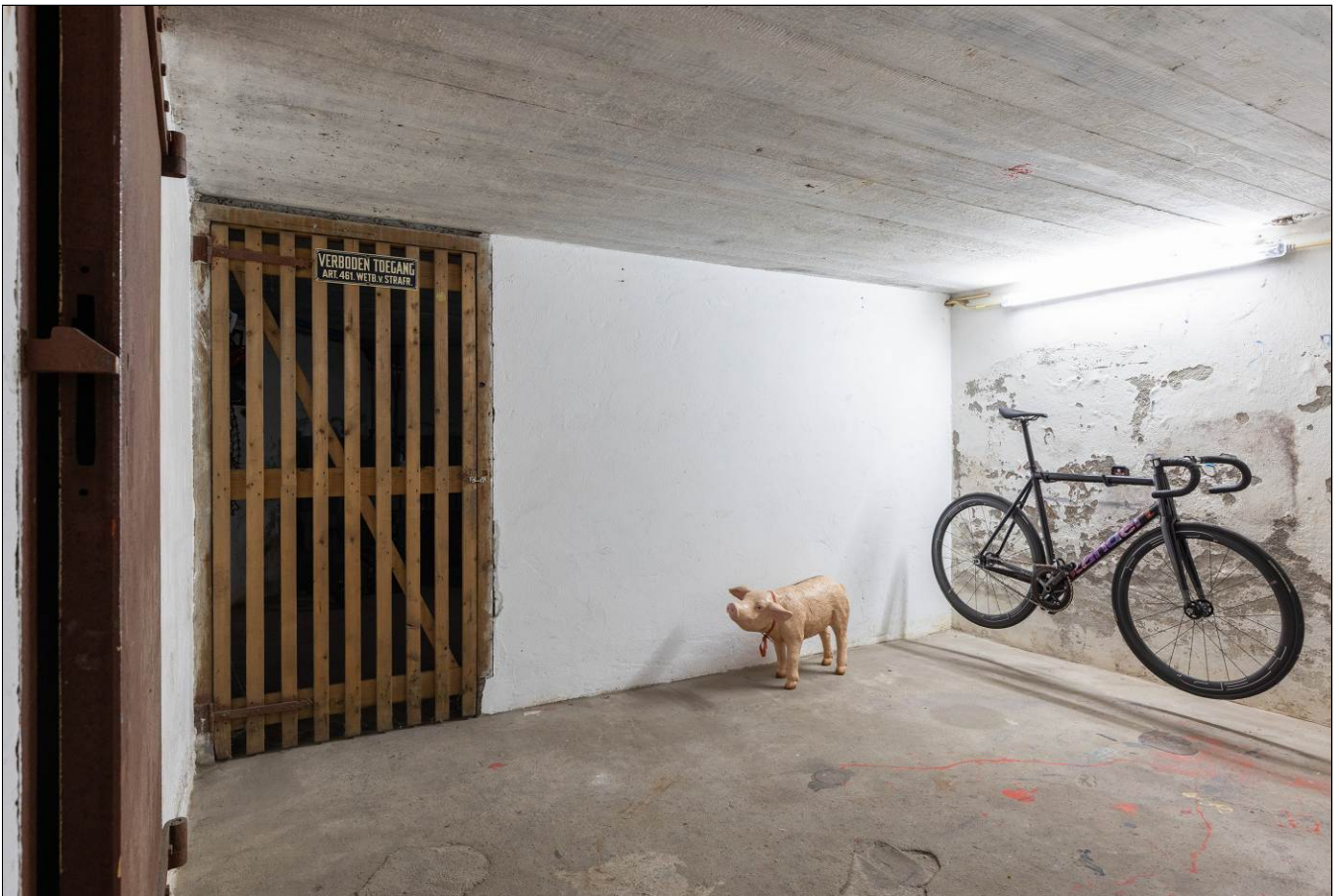
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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



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

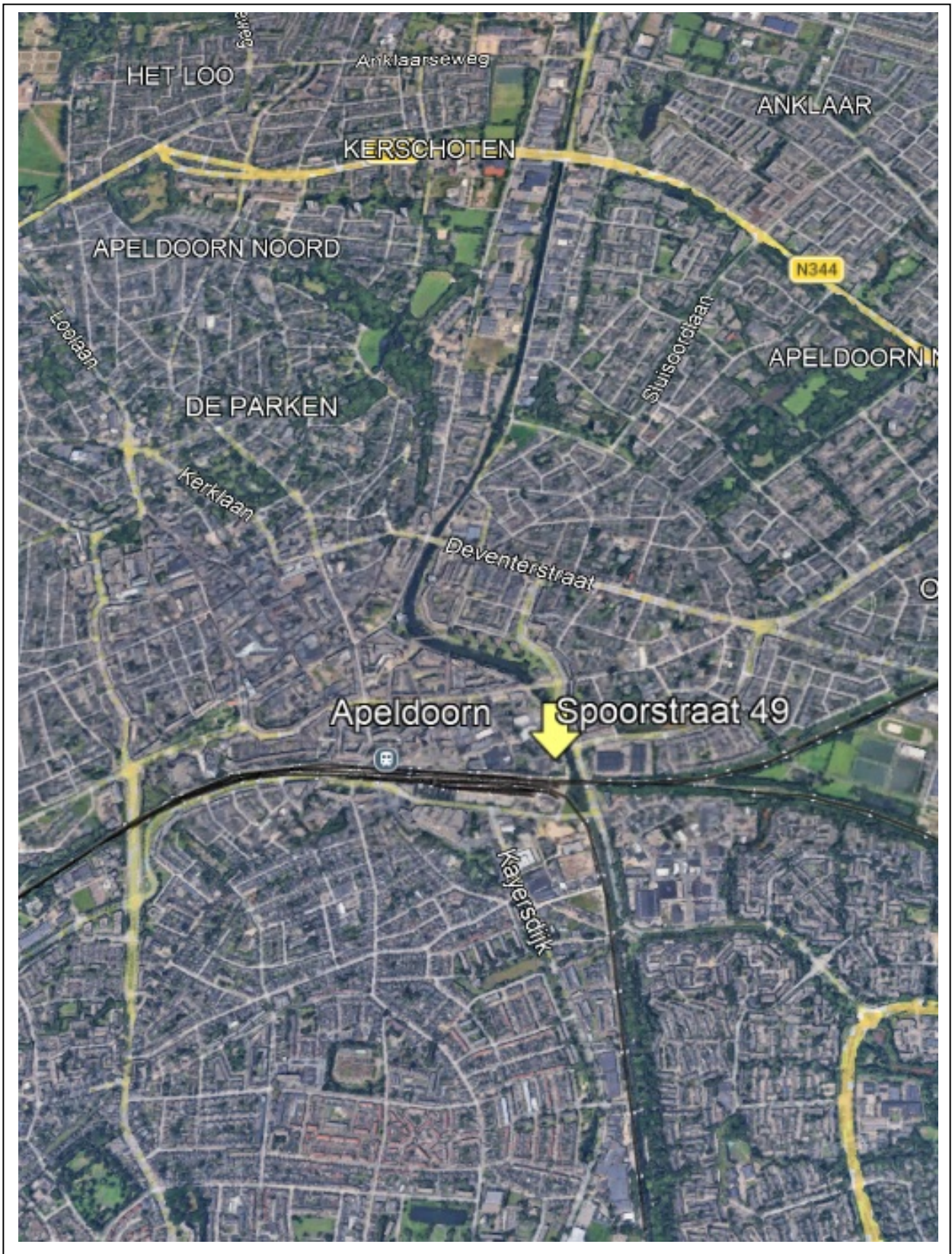




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



## Satellietopname



## Spoorstraat 49

### “Havannah Blossom”

Wonen en werken in industrieel erfgoed? Dit is uw kans! Uniek in Apeldoorn! Ooit een sigarenfabriek, nu een prachtig onder architectuur gerenoveerd, duurzaam en multifunctioneel loftpand met royale studio/kantoorruimte, parkeergelegenheid op eigen terrein, een souterrain, mogelijkheid voor een dakterras, twee badkamers en twee keukens gelegen op een fraaie locatie met vrij uitzicht op loopafstand van het centrum van Apeldoorn en het station.

De huidige eigenaren hebben het pand de afgelopen jaren zorgvuldig getransformeerd tot een luxueus woon-werkpand, waarbij gebruik is gemaakt van hoogwaardige materialen en duurzame installaties. Daarbij is veel aandacht besteed aan comfort, uitstraling en functionaliteit, wat heeft geresulteerd in een bijzonder veelzijdig object met een eigentijdse afwerking en een hoog afwerkingsniveau waarbij het karakter evenals unieke details bewaard zijn gebleven.

Gebruiksoppervlakte wonen: 270m<sup>2</sup> . Souterrain 102m<sup>2</sup>

#### Indeling

**Begane grond:** statige entree met fraaie dubbele deuren, ruime hal, moderne badkamer (2017) met inloopdouche, toilet en wastafelmeubel. Keukenruimte (2019) voorzien van diverse inbouwapparatuur. Royaal en licht kantoor/studioruimte voorzien van een sfeervolle pelletkachel. Portaal met toegang tot het souterrain en trapopgang naar de 1<sup>e</sup> verdieping.

**1<sup>e</sup> Verdieping:** prachtige, lichte woonkeuken (2018) met stijlvolle maatwerkkasten, een kookeiland met bargedeelte, luxe A-klasse inbouwapparatuur en een schitterend vrij uitzicht. Daarnaast beschikt deze verdieping over een ruime woonkamer, een modern toilet met fonteintje en een praktische wasruimte met veel kastruimte en aansluitingen voor wasmachine en droger. De gehele verdieping is afgewerkt met een fraaie marmoleumvloer en voorzien van comfortabele vloerverwarming.

**2<sup>e</sup> Verdieping:** via de fraaie maatwerk stalen trap bereikt u de loftachtige slaapverdieping, waar desgewenst meerdere kamers kunnen worden gerealiseerd (zie alternatieve plattegronden). Deze verdieping beschikt over een luxe badkamer (2021), uitgerust met een wastafel, toilet, ruime inloopdouche en daklicht, evenals een ruime inpandige berging. Ook hier is gekozen voor een fraaie marmoleumvloer met comfortabele vloerverwarming. Via een vaste trap bereikt u het platte dak, toegankelijk middels een elektrisch bedienbaar dakluik.

**Souterrain:** ruim 100 m<sup>2</sup> aan praktische opslagruimte, verdeeld over meerdere ruimtes met een stahoogte van circa 1,95 meter. Tevens bevindt zich hier de technische ruimte met onder andere het hybride cv- en tapwatersysteem.

Dit beeldbepalende pand, oorspronkelijk gebouwd in 1933, is vanaf 2016 tot heden nagenoeg volledig gerenoveerd. Het is uitgerust met geïsoleerde voorzetwanden (uitgezonderd de begane grond en het souterrain), vloerisolatie, dakisolatie en vrijwel volledig voorzien van HR++ en HR+ beglazing (uitgezonderd 3 stalen kozijnen). Daarnaast beschikt het pand over 6 zonnepanelen met een capaciteit van 410 Wp per paneel en zonnecollectoren. Aan de voorzijde zijn 2 parkeerplaatsen aanwezig, inclusief een laadpaal.

De woning is gelegen in een rustige straat op loopafstand van het centrum van Apeldoorn, het treinstation, diverse uitgaansgelegenheden, een huisartsenpraktijk, sportscholen, (basis)scholen en supermarkten. De Veluwe bossen liggen op ca. 4 kilometer van de woning. De oprit A1/A50 bereikt u binnen 10 minuten

**Kortom, een unieke kans om in Apeldoorn een prachtig getransformeerd woon-werkpand te bemachtigen, dat karakter, duurzaamheid en veelzijdige mogelijkheden combineert, gelegen op een absolute toplocatie!**

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 925.000,- 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)

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

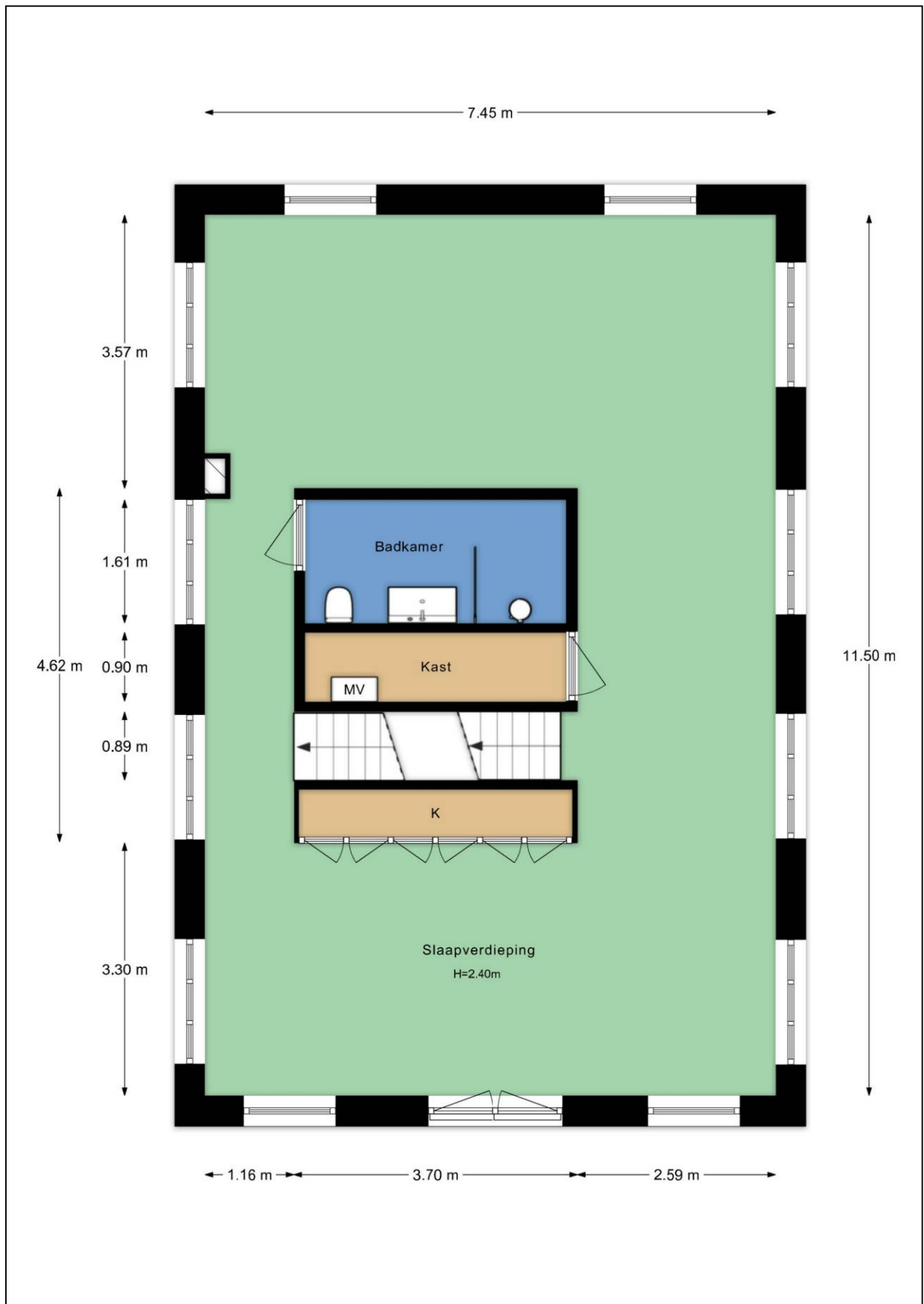
# Plattegrond begane grond



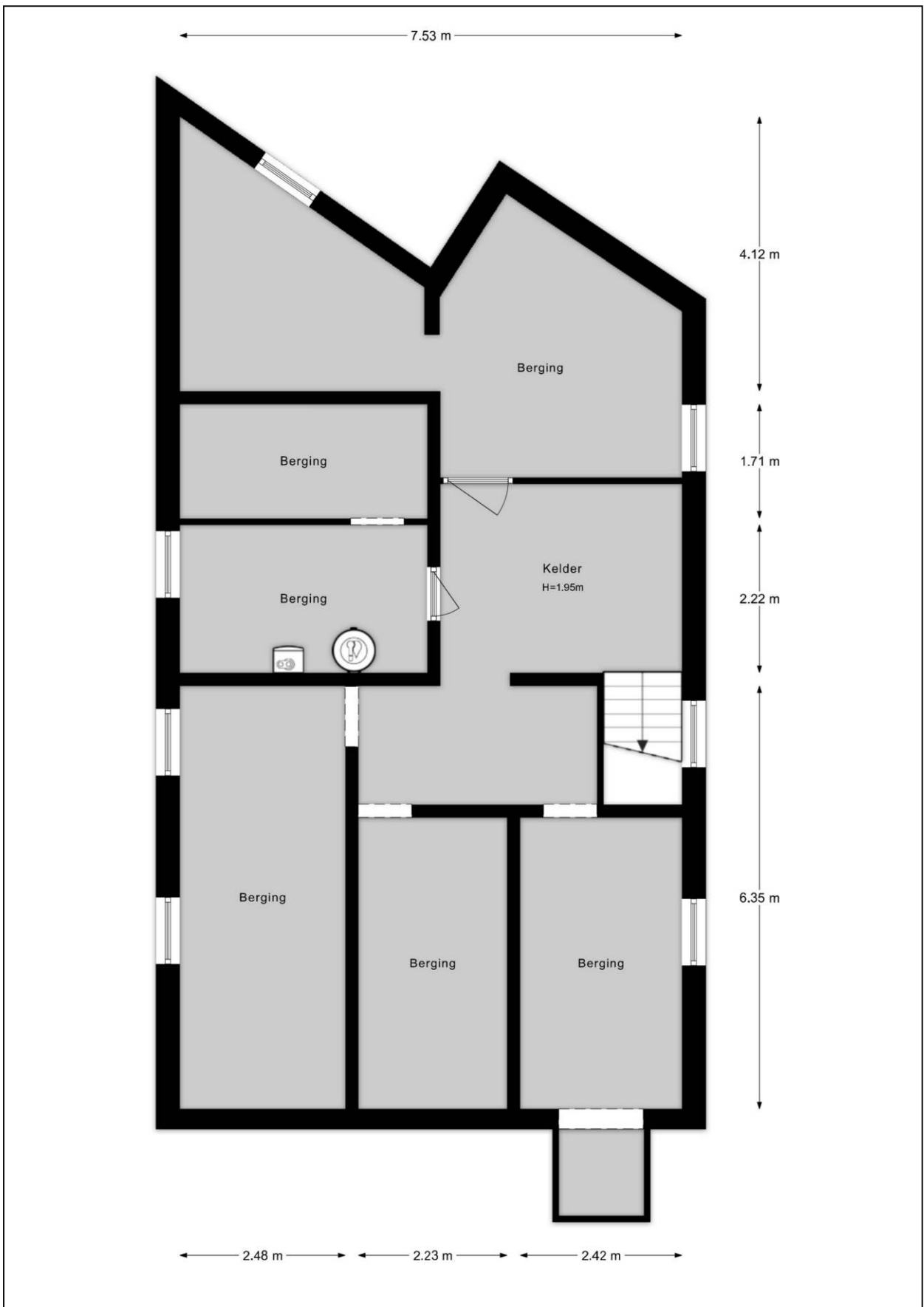
# Plattegrond eerste verdieping



# Plattegrond tweede verdieping



# Plattegrond souterrain



# Plattegrond tuin



# Kadastrale kaart



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
167322758

Datum registratie  
25-02-2026

Geldig tot  
24-02-2036

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    | Biomassaketel                                   |                       |
| 8 Warm water    | Indirect gestookte boiler                       | <b>Verbeteradvies</b> |
| 9 Zonneboiler   | Zonneboiler aanwezig                            |                       |
| 10 Ventilatie   | Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters | <b>Verbeteradvies</b> |
| 11 Koeling      | Geen koeling                                    |                       |
| 12 Zonnepanelen | 3846 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



**10,0 %**

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

## Over deze woning

### Adres

Spoorstraat 49  
7311PE Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000192816

### Detailaanduiding

Bouwjaar 1933  
Compactheid 1,82  
Vloeroppervlakte 266m<sup>2</sup>

### Woningtype

Vrijstaande woning



## Opnamedetails

### Naam

J. van den Bogerd

### Vakbekwaamheidsnummer

55152498

### Certificaathouder

ImmoCert

### Inschrijfnummer

EPG2016-45

### KvK-nummer

93464592

### Certificerende instelling

EPG-Certificering

### Soort opname

Basisopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op [www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid](http://www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid)

## Lijst van Zaken

| Betreffende:   | Spoorstraat 49 te Apeldoorn |          |                        |
|--|-----------------------------|----------|------------------------|
| Zaken  | Blijft achter               | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
| <i>Woning interieur</i>  |                             |          |                        |
| Verlichting, te weten:   |                             |          |                        |
| - inbouwspots/dimmers  | X                           |          |                        |
| - opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers   | X                           |          |                        |
| - losse (hang)lampen (incl. wandlamp aap)  |                             | X        |                        |
| - hanglamp roze Woud Annular toilet verdieping   |                             |          | X                      |
| - wandlamp Flos entree   |                             | X        |                        |
| - LED lijnen in studio begane grond (BG)   |                             |          | X                      |
| - opbouw lampjes gang + hal plafond BG   |                             | X        |                        |
| - lampen in kelder   | X                           |          |                        |
| - LED lijnen 2 verdieping op stalen balk   | X                           |          |                        |
| (Losse)kasten, legplanken, te weten:   |                             |          |                        |
| - stalen wandplank zwart keuken begane grond   |                             | X        |                        |
| - open kasten witte plank + glas studio BG   |                             |          | X                      |
| - archief kasten studio begane grond   |                             |          | X                      |
| - hangkastjes Muuto schoenen BG (2x)   |                             |          | X                      |
| - maatwerk garderobekasten eiken verdieping 2  | X                           |          |                        |
| - kastensysteem wand Ikea wit in berging/bijkeuken verdieping 1                                    | X                           |          |                        |
| - bovenkastjes + aanrecht blad met spoelbak berging/bijkeuken verdieping 1                         | X                           |          |                        |
| - zwarte audio/TV kast woonkamer   |                             | X        |                        |
| - legbordstelling hout in souterrain   |                             | X        |                        |
| Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:  |                             |          |                        |
| - gordijnrails   | X                           |          |                        |
| - gordijnen maatwerk Kvadrat Drops   |                             |          | X                      |
| - rolgordijnen in studio BG 1x   | X                           |          |                        |
| - jaloezieën in studio BG (2x)   | X                           |          |                        |
| - Wandgemonteerde gordijnen verdiepingen (Kvadrat Ready made curtain) zowel wit als gele gordijnen |                             |          | X                      |
| - velours gordijn trapgat naar dakluik   |                             |          | X                      |
| Vloerdecoratie, te weten:  |                             |          |                        |
| - Forbo Marmoleum  | X                           |          |                        |
| - Forbo droog & schoonloopmat entree   | X                           |          |                        |
| - Sisal schoonloopmat hal donkergrijs  | X                           |          |                        |
| - laminaat   |                             |          |                        |
| - plavuizen  |                             |          |                        |
| Pellet kachel studio (onderdeel verwarmingssysteem)  | X                           |          |                        |
| Designradiator(en)   | X                           |          |                        |

| Zaken  | Blijft achter | Gaat mee | Kan worden overgenomen |
|--|---------------|----------|------------------------|
| <b>Overig, te weten:</b>   |               |          |                        |
| - kapstok Eames zwart halletje BG  |               | X        |                        |
| - Muuto Dots knoppen rond (eiken) entree BG en verdieping slaapkamer achter (5x)     |               | X        |                        |
| - 2 eiken design haakjes Hem verdieping slaapkamer voor                              |               | X        |                        |
| <b>Keuken 1 (1<sup>e</sup> verdieping)</b>   |               |          |                        |
| Kookeiland + maatwerk kastenwand eiken   | X             |          |                        |
| <b>Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:</b>  |               |          |                        |
| - koel-vries combinatie  | X             |          |                        |
| - combi (stoom) oven & magnetron   | X             |          |                        |
| - kookendwater kraan + boiler  | X             |          |                        |
| - vaatwasser   | X             |          |                        |
| - apparatuur in nis (los): waterfilter, bonenmaler, espressomachine, bruiswatermaker |               | X        |                        |
| <b>Keukenaccessoires, te weten:</b>  |               |          |                        |
| - eiken houten bak voor kruiden  |               | X        |                        |
| - handdoekenrekje onder wasbak   | X             |          |                        |
| - vuilnisbakken in lade (losse bakken)   | X             |          |                        |
| - bestekindelingen eikenhout   |               |          | X                      |
| <b>Keuken 2 (begane grond)</b>   |               |          |                        |
| - kasten + werkblad  | X             |          |                        |
| - spoelbak & kraan   | X             |          |                        |
| - kookplaat 2 pits   | X             |          |                        |
| - onderbouw koel&vries combinatie  | X             |          |                        |
| - vaatwasser   | X             |          |                        |
| - handdoek haakjes Hay   | X             |          |                        |
| <b>Sanitair</b>  |               |          |                        |
| <b>Toiletaccessoires begane grond:</b>   |               |          |                        |
| - WC-rolhouder Audo Copenhagen   | X             |          |                        |
| - knopjes Audo Copenhagen  | X             |          |                        |
| - knopjes Hay zwart  |               | X        |                        |
| - spiegel rond Petit Friture   |               | X        |                        |
| <b>Toiletaccessoires 1<sup>e</sup> verdieping:</b>                                   |               |          |                        |
| - WC-rolhouder Audo Copenhagen   | X             |          |                        |
| - spiegel rond   |               | X        |                        |
| - achterwand glas (magnetisch/whiteboard)  |               |          | X                      |
| <b>Badkameraccessoires:</b>  |               |          |                        |
| - WC-rolhouder Fink  | X             |          |                        |
| - badkamer kast Mint Furniture   |               |          | X                      |
| - handdoekstandaard wit losstaand  |               |          | X                      |
| <b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>                            |               |          |                        |
| 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:                                    |               |           |                        |
| - Solvis max 757 met gasbrander                                    | X             |           |                        |
| - Solvis Fera collector  | X             |           |                        |
| - pelletkachel K-stove   | X             |           |                        |
| Screens (losse, binnen te plaatsen) 4x                             | X             |           |                        |
| Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten: |               |           |                        |
| - radiatorfolie in studio (los)                                    | X             |           |                        |
| Telefoonaansluiting/internetaansluiting                            | X             |           |                        |
| Zonnepanelen   | X             |           | 4 extra (los)          |
| Oplaadpunt elektrische auto  | X             |           |                        |
| Wasmachine   |               |           | X                      |
| Droger   |               |           | X                      |
| Groot kleed onder bureaus studio                                   |               |           | X                      |
| HR beglazing voor westgevel ramen souterrain                       | X             |           |                        |
| Haakjes vogeltjes in berging verdieping 1                          |               | X         |                        |
| <b>Tuin</b>  |               |           |                        |
| <b>Inrichting</b>  |               |           |                        |
| Tuinaanleg/bestrating  | X             |           |                        |
| Beplanting   | vast & op dak | in potten |                        |
| tuinslang (met haspel)   | 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*)? **ja, Wij hebben de sleutel van de poort van de burens i.v.m. onderhoud en glazenbewassing. Onderling afgesproken dat we ten behoeve van onderhoud rondom het pand kunnen zijn.**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens*)? **niet bekend**
- 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 (*Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing*)? **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? **ja**
- 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 (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? **nee**
- n. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **ja**  
Zo ja, toelichting: **In 2024 zat er een fout in de berekening waardoor de WOZ waarde veel te hoog was ingeschat.**
- 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? **Slimme meter**

- 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 (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? **nee**
- s. Hoe gebruikt u de woning nu (*bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag*)? **woning + ontwerpstudio**  
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? **ja**

## 2. Gevels

- a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? **ja**  
Zo ja, waar? **De westgevel incl. Schoorsteen zijn nog niet gerenoveerd.**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **ja**  
Zo ja, waar? **Aan westgevel**
- 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?  
**Zomer 2017 (voorzetwand jackodur+metalstud met steenwol, dampplaat + OSB + Gips)**  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**  
Is er sprake van volledige isolatie? **nee**  
Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? **Wanden begane grond en kelder zijn niet na geïsoleerd. (de spouwmuren zijn dikker op deze plek)**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **ja**  
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? **Hogedruk water 2017 door firma Takkenkamp**

## 3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken? **niet bekend**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **ja**  
Zo ja, waar en is dit verholpen? **Rondom schoorsteen i.v.m. doorslag. Komt sporadisch voor. Schoorsteen slaat door.**
- 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**  
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? **Het dak was bij aankoop (in 2016) recent gerenoveerd (nieuwe dakbedekking)**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? **nee**  
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? **ja, het dak is geïsoleerd in 2017, voorzien van nieuwe dakbedekking en kralen**  
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**  
Is er sprake van volledige isolatie? **ja, 100mm PIR**
- 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 (*bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal*)? **Aluminium, staal en hout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?  
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **2018 en 2026**  
**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 (*bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++*, zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)? **HR++ in aluminium kozijnen + houten kozijn.**  
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee**  
Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? **3 stalen ramen in studio, souterrain ramen aan westgevel**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas (*denk aan lekkende ruiten*)?  
**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?  
Zo ja, waar? **nee**
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **ja**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? **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?  
**Fermacelplaat + viltisolatie laag 1e en 2e verdieping**  
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? **begane grond**

#### 6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **nee**
- 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 (*bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie*)? **Hybride CV en tapwater systeem: Solvis Max 757 Buffervast met HR gasbrander en K-stove pelletkachel + Solvis Fera collectoren.**  
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**  
 Merk van de installatie(s): **Solvis en K-stove**  
 Type(nummer) van de installatie(s): **Fera / Max 757**  
 Installatiedatum van de installatie(s): **2017**  
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **03-02-2026**  
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**  
 Zo ja, door wie? **Carool installatiebedrijf**
- a. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevoeld worden of de installatie functioneert niet goed*)? **nee**
- b. Zijn er radiatoren die niet warm worden? **nee**
- c. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken? **nee**
- d. Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren? **nee**
- e. 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? **Verdieping 1 en 2**
- f. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- g. 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: 6**  
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**  
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (*De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp*) **6 x 410 Wp**  
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**  
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **nee**
- h. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **2025**
- i. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **2026**  
 Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- j. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? **ja, alles**  
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- k. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **ja**  
 Zo ja, blijft deze achter? **ja**

- l. 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? **Alleen t.b.v. badkamer en kan nog uitgebreid worden naar 3 andere ruimten. 2026**  
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **Vanaf 2020**
- m. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **nee**
- n. 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? **Badkamer begane grond 2017, badkamer verdieping 2021**
- 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, alles tot aan het gemeentelijk riool is vervangen in 2017**
- f. Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? **nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **2018 (begane grond 2019)**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **2018 (begane grond 2019)**  
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **ja**  
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? **ja, 2018**

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **1933**
- 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.*)? **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? (*Een Japanse duizendknoop is een exotische plant, welke moeilijk te verwijderen is. De sterke wortelstokken en stengels van de Japanse duizendknoop zijn in staat om schade te veroorzaken aan gebouwen, leidingen en wegen*) **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*)? **ja**  
**Voorgevel: ter plaatse van openslaand raam i.v.m. stalen hijsbalk. Gerepareerd en sindsdien niet meer voorgekomen.**  
**Westgevel: grote kozijnen op 1<sup>e</sup> verdieping i.v.m. verkeerde afwatering dagkant aan bovenzijde. Opgelost door afwaterranden.**  
**Westgevel en Noordgevel: Met een zeer krachtige noord/ooster wind (storm) en heel harde regenen is er één keer water binnen komen in de studio. Vermoedelijk onder de loodslab van het lage platte dakje, overgang west naar noordgevel. Is 2 jaar geleden 1 x voorgekomen.**
- 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 (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? **nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**
- 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*)? **nee**
- 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?  
**Totaalrenovatie door diverse partijen en zelfbouw van 2017 t/m 2021**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **ja, alle**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja, tot voorgevel**
- p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel? **ja**  
 Zo ja, welke label? **C. Het na-isoleren van de westgevel aan de binnenzijde van de studio (waarbij al rekening is gehouden met de kozijnen en dagkanten) en de berekening van Jan van den Bogerd wijzen uit dat aanvullende isolatie van de begane grond hoogstwaarschijnlijk zal leiden tot energielabel A.**

## 10. Vaste lasten

- |  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?<br>Belastingjaar: | <b>€ 801</b><br><b>2026</b>         |
| b. Wat is de WOZ-waarde?<br>Peildatum:   | <b>€ 855.000</b><br><b>1-1-2025</b> |
| c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?<br>Belastingjaar:       | <b>€ 463,-</b><br><b>2025</b>       |
| d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht e.d.?<br>Belastingjaar:         | <b>€ 649,-</b><br><b>2025</b>       |

- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
 Gas en elektra € 444,-  
 Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?  
 Gas m3 : 2.200  
 Elektriciteit totaal kWh : 4.000  
 Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal : 3 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? **ja**  
 Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? **Geen idee. In principe kunnen er 2 auto's op eigen terrein gezet worden.**

## 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper (*zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.*)? **ja**  
 Zo ja, welke? **Onderhoud installatiebedrijf Carool voor CV+tapwater installaties**

## 12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

-Zichtbare scheuren in betonvloer begane grond. Hebben we laten beoordelen door constructeur (Alidus Bouwhuis) destijds en was geen reden tot zorg.

- Dak belasting, ook berekend door bovengenoemde constructeur: is 250kg/M2. Met uitzondering van de buitenste 2 meter op korte kant (voor en achtergevel) dus zoals het nu opgesteld is met PV en zonnecollector

Wij zouden in het geval dat we niet zouden emigreren (en dus verhuizen) de volgende zaken aanpakken:

> westgevel renoveren;

- verfresten verwijderen;
- stucwerk repareren waar nodig;
- indien nodig/aanwezig scheurvorming metselwerk herstellen;
- dagkanten repareren en afwatering aanpassen (de dagkant loopt nu schuin af naar het raam i.p.v. andersom);
- minerale verf ter bescherming en afdichting.

> renoveren schoorsteen + afdekkap zink (vernieuwd in 2019) ventileren;

> plaatsen van zonwering aan buitenzijde op westgevel voor 4 grote ramen;

> checken overgang westgevel naar noordgevel (loodslab);

> loodslab vervangen in achtergevel indien nodig na advies expert (aansluitend op bovenstaande)

> isoleren plat dakje begane grond (ofwel sedum dakje of ca. 5cm isolatielaat hard)

> 1 x doorvoer toevoegen op platte dakje begane grond i.v.m. isoleren + verbeteren afwatering.

Optioneel:

> toevoegen van ventilatiepunten (Er kunnen er nog 3 op de MV box)

> Het Solvis systeem is uit te breiden met Warmtepomp.

> bij zeer zware goederentreinen die een zeer hoge snelheid hebben is dat merkbaar in de woning. Dit geldt voor de meeste woningen aan de Spoorstraat.