



Apeldoorn, Ruys de Beerenbrouckstraat 133



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.





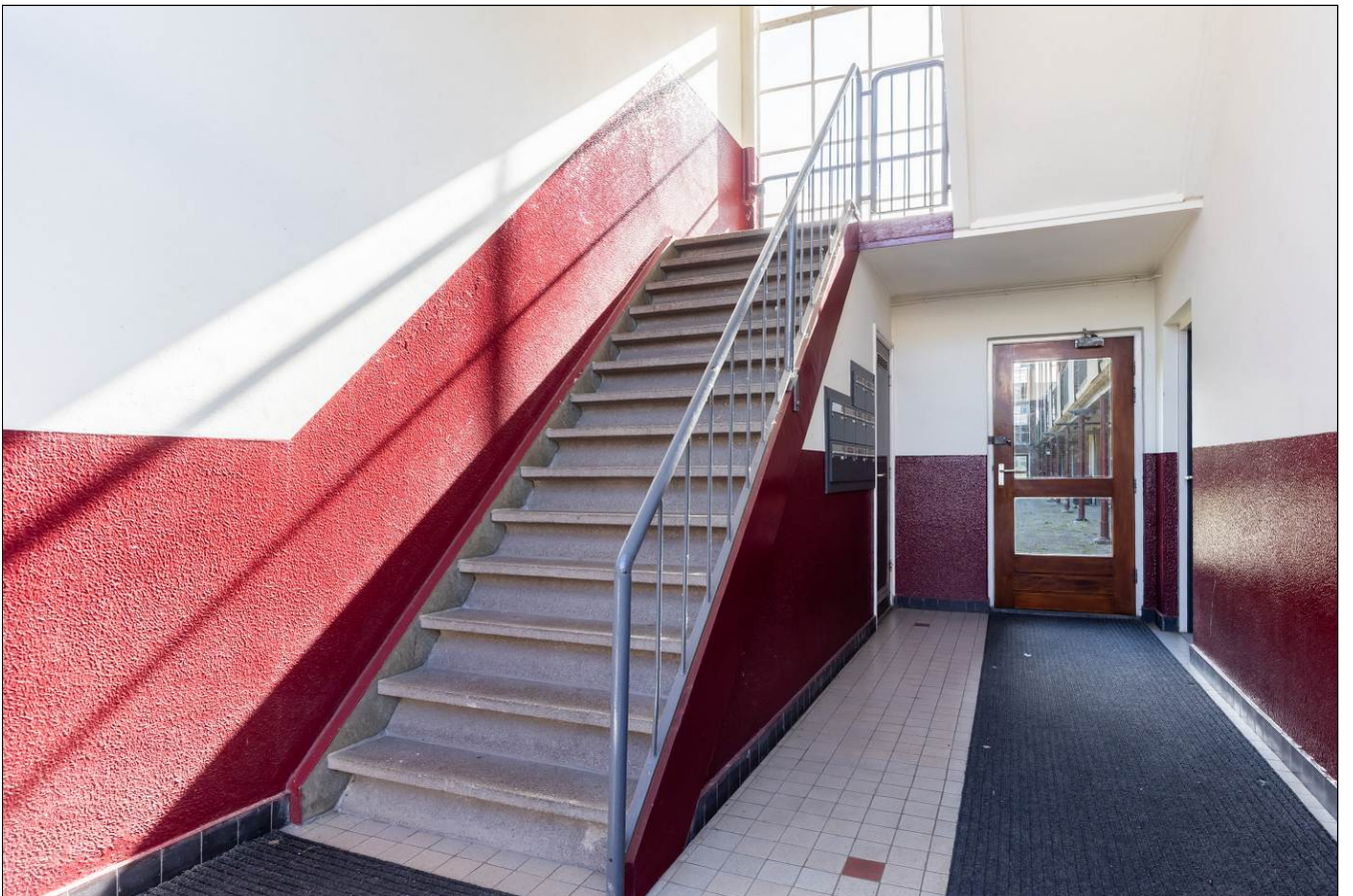


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



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.



Ruys de Beerenbrouckstraat 133  
Apeldoorn

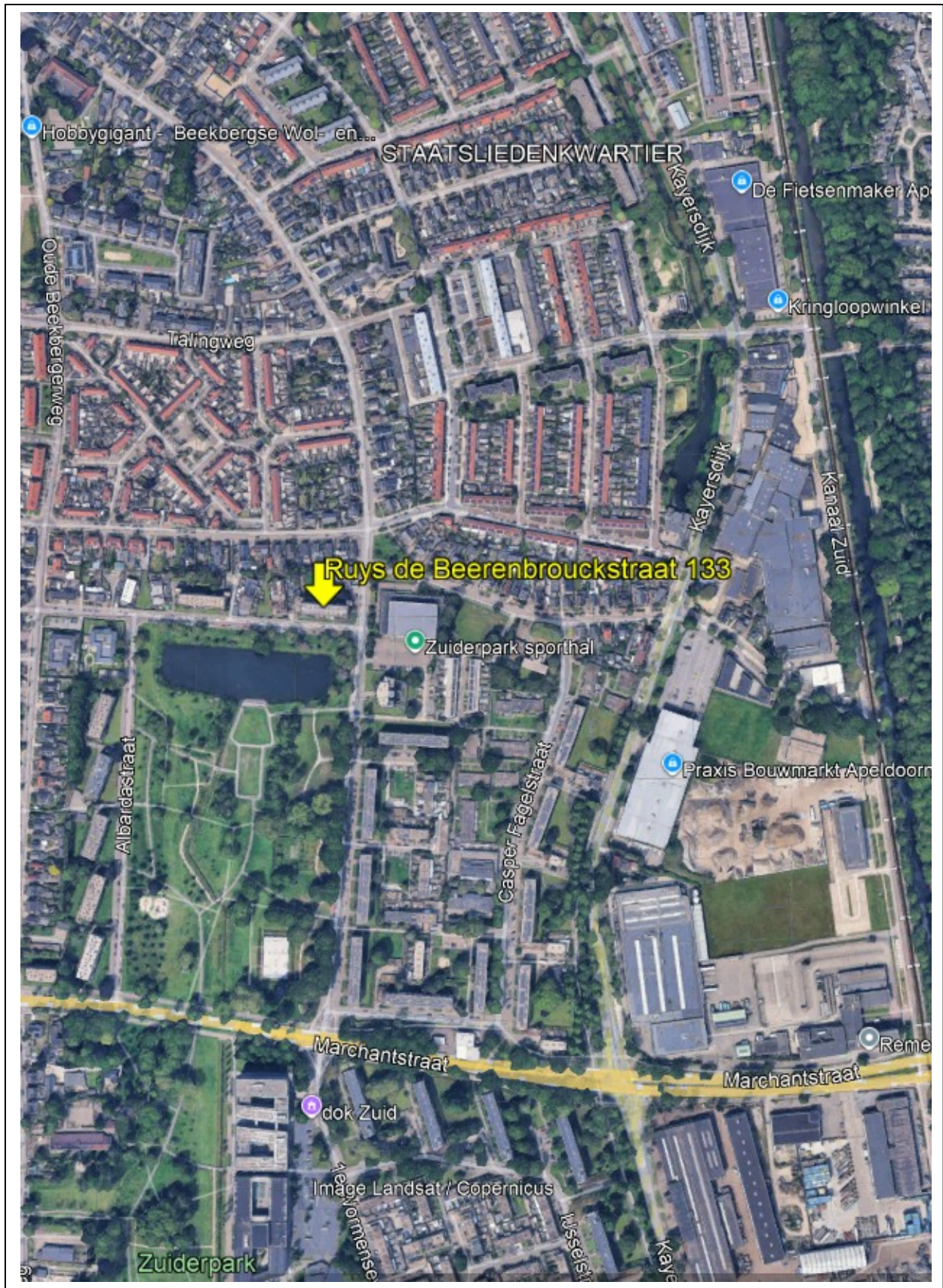
TE KOOP

055-522277  
www.goos.nl

woning- en bedrijfsmakelaars

GOOS

## Satellietopname



## Ruys de Beerenbrouckstraat 133

Starters opgelet! Royaal 4-kamerappartement (type maisonnette) met een fantastisch uitzicht over het fraaie Zuiderpark en een eigen (fietsen)berging in de onderbouw.

Het appartement is gelegen op de bovenste twee woonlagen van het complex en beschikt over een zonnig balkon op het zuiden.

Gebruiksoppervlakte wonen: 80m<sup>2</sup>.

### Indeling

**3<sup>e</sup> verdieping:** entree met hal, vaste kast, toilet, meterkast en trapopgang. Ruime keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een inductiekookplaat, oven en vaatwasser. Daarnaast beschikt de keuken over twee vaste kasten met opstelplaats voor de cv-ketel en wasmachineaansluiting. De royale, lichte woonkamer biedt een fraai uitzicht over het Zuiderpark, beschikt over een vaste kast en geeft toegang tot het balkon. De woonkamer beschikt over een laminaatvloer en de keuken over plavuizen.

**4<sup>e</sup> verdieping:** overloop, drie slaapkamers, waarvan twee kamers aan de voorzijde en een ruime slaapkamer aan de achterzijde. Badkamer voorzien van een douche en wastafelmeubel. De 2<sup>e</sup> verdieping is afgewerkt met een laminaatvloer.

### Bijzonderheden

- Bouwjaar: 1957;
- Woonoppervlakte: 80 m<sup>2</sup>;
- Warmwater en verwarming middels een HR-cv-ketel (2021);
- Servicekosten: € 167,73 per maand;
- Volledig voorzien van dubbele beglazing;
- Kunststof kozijnen aan de voorzijde;
- Energielabel D;
- Eigen (fietsen)berging in de onderbouw;
- Balkon op het zuiden;
- Gelegen op de bovenste twee woonlagen van het complex.

Gunstig gelegen nabij winkels, scholen, sportvoorzieningen en openbaar vervoer.

**Aanvaarding:** in overleg.

**Vraagprijs:** € 270.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

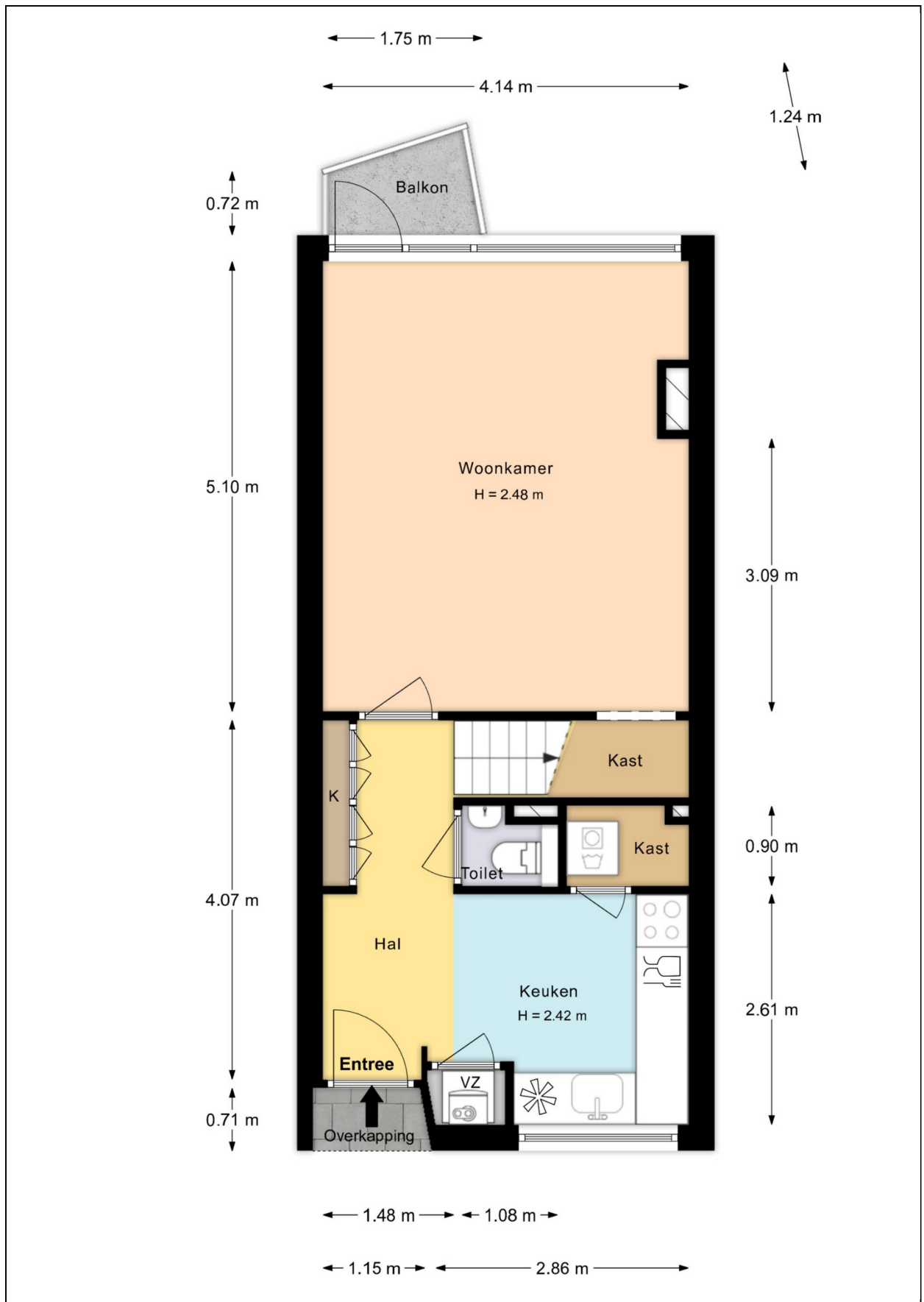
T. 055 522 22 77

E. [goos@goos.nl](mailto:goos@goos.nl)

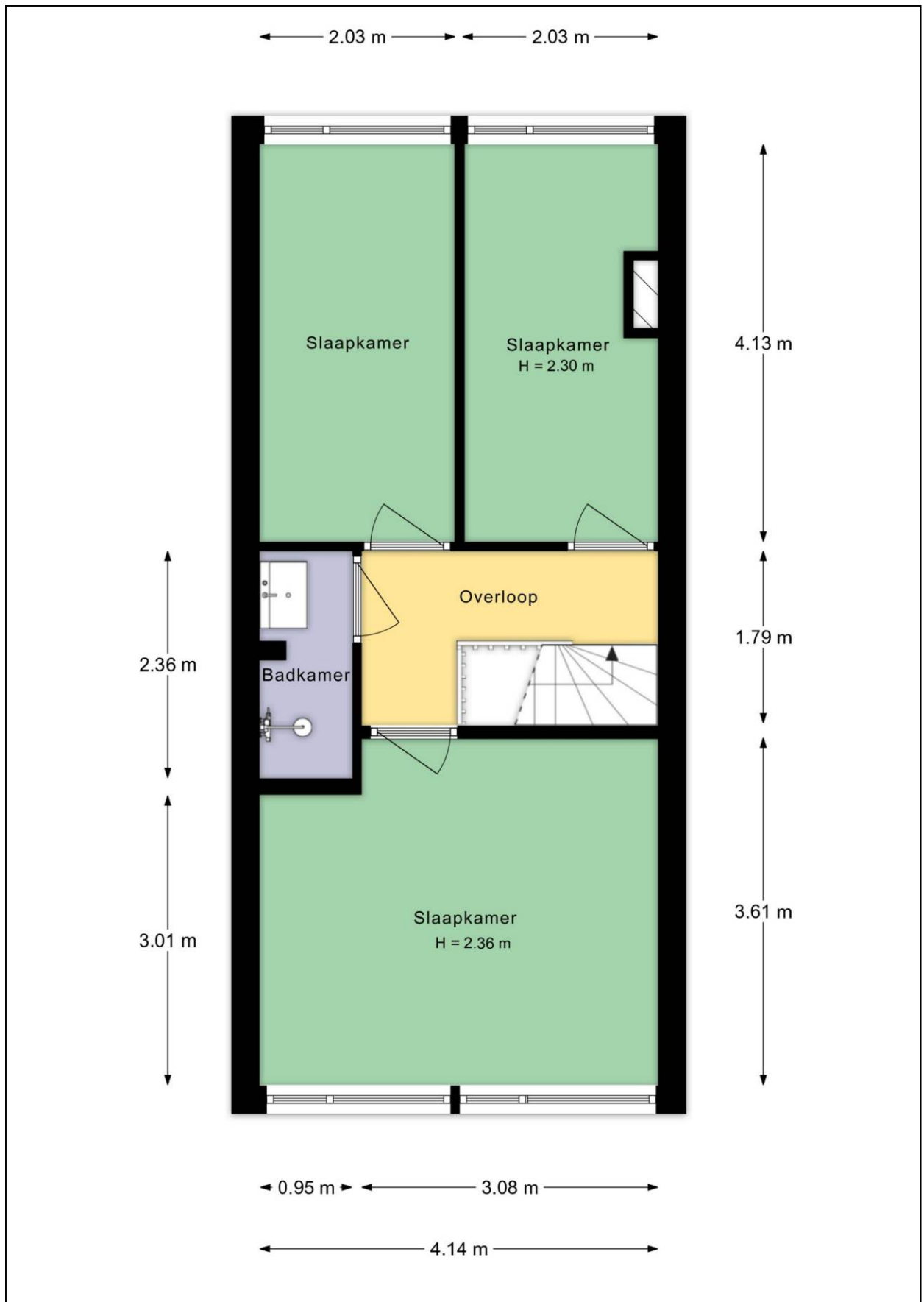
I. [www.goos.nl](http://www.goos.nl)

 [www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij](https://www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij)

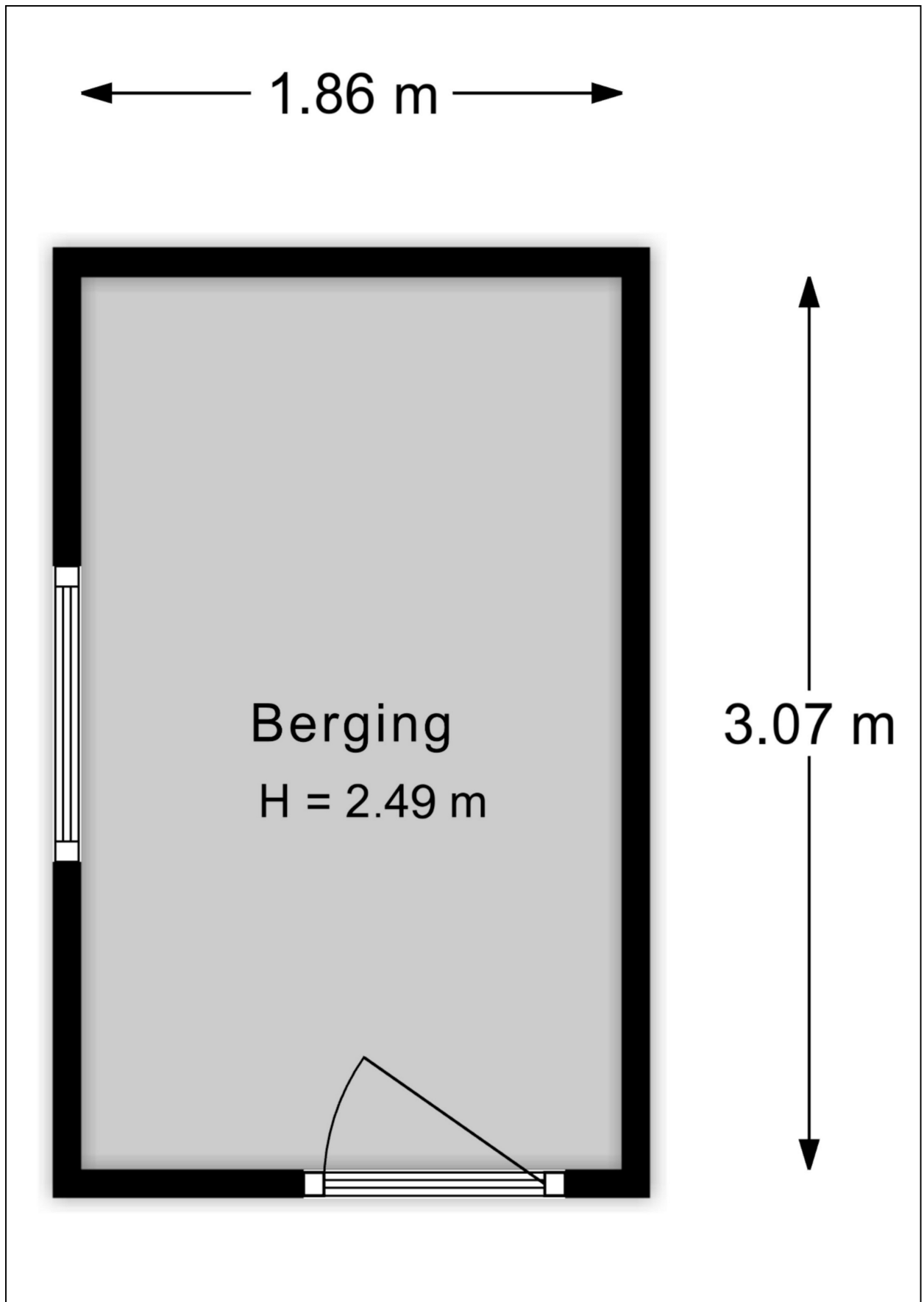
# Plattegrond 3<sup>e</sup> verdieping



# Plattegrond 4<sup>e</sup> verdieping



# Plattegrond bijgebouw



# Energie label

Energie label woningen

Registratienummer  
618087540

Datum registratie  
03-06-2026

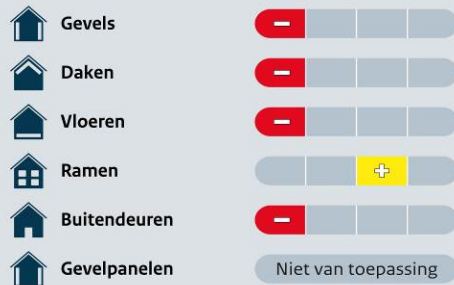
Geldig tot  
03-06-2036

Deze woning  
heeft energielabel **D**

261,76 kWh/m<sup>2</sup> (energie uit fossiele brandstoffen)



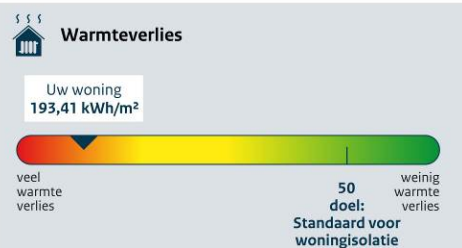
## Isolatie van uw woning



## Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO<sub>2</sub> CO<sub>2</sub>-uitstoot [kg CO<sub>2</sub> eq/m<sup>2</sup>] **57,04**

Aandeel hernieuwbare energie [%] **0,0**

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer **groot**

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

## Over deze woning

### Adres

Ruys de Beerenbrouckstraat 133  
7331LR Apeldoorn

Bouwjaar  
1957

Woningtype  
Tussenwoning onder dak

Gebruiksoppervlakte  
80 m<sup>2</sup>



Energieadviseur  
S.B. Derksen

## Lijst van Zaken

Betreffende het perceel:	Ruys de Beerenbrouckstraat 133, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<b>Interieur</b>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kast slaapkamer	X		
- alle legplanken	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- Zonwering + zuignappen	X		
- Plisségordijn keuken	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Radiator(en)			
<b>Keuken</b>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- inductiekookplaat	X		
- vaatwasser	X		
- oven	X		
- koelkast			X
- vriezer		X	
<b>Sanitair/sauna</b>			
Toiletaccessoires:			
- toiletborstelhouder			
Badkameraccessoires:			
- douchegordijn	X		
- badkamermeubel	X		
<b>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders	X		
Slimme thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonwering buiten	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
- Voorzetraam voordeur/slaapkamer	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Wasmachine			X

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Warmtepompdroger			X
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

# Vragenlijst

## 1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het appartement in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het appartement? **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 uw appartement, 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 voor zover u weet 'bijzondere lasten en beperkingen' op het appartement? **nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op het appartement? **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 het appartement of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? **nee**
- m. Behoort de gebruikte berging (of een andere ruimte zoals een garage en/of parkeerplaats) ook volgens de splitsingsakte en de splitsingstekening bij het appartement? **nee**
- n. Is er over het appartement een geschil/procedure gaande, al dan niet bij de rechter, huurcommissie of een andere instantie? **nee**
- o. Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? **nee**
- p. Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? **nee**
- q. Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van het appartement voor een deel kunnen worden teruggevorderd? **nee**
- r. Is het appartement onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? **nee**
- s. Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? **nee**

- |  |               |
|--|---------------|
| t. Hoe gebruikt u het appartement nu?                | <b>woning</b> |
| Is dat gebruik volgens de splitsingsakte toegestaan? | <b>ja</b>     |
| Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?       | <b>ja</b>     |

## 2. Gevels

- |  |                          |
|--|--------------------------|
| a. Is er bij het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?           | <b>nee</b>               |
| b. Zijn er bij het appartement (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?                       | <b>nee</b>               |
| c. Zijn de gevels bij het appartement tijdens de bouw geïsoleerd?<br>Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | <b>nee</b><br><b>nee</b> |
| d. Zijn de gevels bij het appartement ooit gereinigd?  | <b>niet bekend</b>       |

## 3. Dak(en)

- |   |   |
|---|---|
| a. Hoe oud zijn de daken van het appartementencomplex ongeveer?   | <b>Dak complex 2026 vernieuwd, plat dak trappenhuis niet bekend</b> |
| b. Heeft u last van daklekkages (gehad)?  | <b>nee</b>  |
| c. Zijn er in het verleden in het appartement gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? | <b>nee</b>  |
| d. Is het dak van het appartementencomplex al eens (gedeeltelijk) vernieuwd c.q. gerepareerd?   | <b>ja, gehele dak vernieuwd wegens onderhoud/ouderdom</b>           |
| e. Is het dak van het appartementencomplex tijdens de bouw geïsoleerd?  | <b>nee</b>  |
| Platte daken:   | <b>nee</b>  |
| Overige daken:  | <b>nee</b>  |
| Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?   | <b>nee</b>  |
| Platte daken:   | <b>nee</b>  |
| Overige daken:  | <b>nee</b>  |
| f. Zijn de regenwaterafvoeren van het appartement lek of verstopt?  | <b>nee</b>  |
| g. Zijn de dakgoten lek of verstopt?  | <b>nee</b>  |

## 4. Kozijnen, ramen en deuren

- |   |  |
|---|--|
| a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt?   | <b>Straatzijde kunststof, achterzijde hout</b> |
| b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren van het appartement voor het laatst geschilderd? | <b>2021</b>                                    |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?  | <b>ja</b>                                      |
| Zo ja, door wie?  | <b>Onderaannemer van Wolters</b>               |
| c. Functioneren alle scharnieren en sloten in het appartement?                                      | <b>nee</b>                                     |
| Zo nee, toelichting:  | <b>Balkondeur slot defect</b>                  |
| d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?                                 | <b>ja</b>                                      |

- e. Is er sprake van isolerende beglazing in het appartement? **ja**  
 Zo ja, welk type glas? **Standaard dubbel glas**  
 Is er sprake van isolerende beglazing in het gehele appartement? **ja**
- f. Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas? **nee**

## 5. Vloeren, plafonds en wanden

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**
- b. Is er in het appartement sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **nee**
- c. Zijn er in het appartement (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **nee**
- d. Hebben zich in het verleden in het appartement problemen voorgedaan met de afwerkingen? **ja**  
 Zo ja, waar? **Tegelwerk badkamer, trespaplaat voor gemaakt, probleem opgelost**
- e. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **nee**
- f. Is er in het appartement sprake van vloerisolatie? **nee**

## 6. Fundering, kruipruimte en kelder

- a. Is er in het appartement sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **niet bekend**
- b. Is de kruipruimte van het appartement toegankelijk? **ja**  
 Is de kruipruimte droog? **meestal**  
 Zo nee of meestal, toelichting: **Recent beschouwd door aannemer**
- 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 het appartement? **cv-installatie**  
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**  
 Merk van de installatie(s): **Intergas Xtreme 24**  
 Installatiedatum van de installatie(s): **2021**  
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **09-03-2026**  
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**  
 Zo ja, door wie? **Instain**
- 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 het appartement? **nee**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft het appartementencomplex zonnepanelen? **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? **nooit (afgedekt)**  
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **niet bekend**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d*)? **ja**  
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?  
**2021, bekabeling naar WCD/schakelaars overal behalve de keuken**
- l. Zijn er gebreken aan de (technische) installaties? **nee**
- m. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- n. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja, gaat mee**
- p. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**  
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2021**

## 8. Sanitair, riolering en keuken

- a. Zijn er in het appartement beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**  
Zo ja, welke? **2 ontbrekende tegels keuken wasbak**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **niet bekend**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen in het appartement goed door? **ja**
- d. Is het appartement aangesloten op het gemeentelijke riool? **ja**
- e. Zijn er in het appartement 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? **2010**

- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **Inductiekookplaat 2021, vaatwasser 2023, oven 2010**  
 Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja**
- i. Heeft u een kokend water kraan? **nee**

## 9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van het appartement? **1957**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in het appartement 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? **Asbestleidingen van VVE. Verder niet bekend**
- c. Blijft er in het appartement zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? **niet bekend**
- d. Is er sprake van loden leidingen in het appartement? **niet bekend**
- e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de (gemeenschappelijke)tuin? **nee**
- f. Heeft u elders lekkages gehad (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- g. Is de grond van het appartementencomplex verontreinigd? **nee**
- h. Is er een olietank aanwezig? **nee**
- i. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om het appartement?  
**Jaren geleden bij vorige bewoner, inmiddels niet meer**
- j. Is het appartement aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**
- k. Is er in het appartement sprake van chlorideschade (betonrot)? **nee**
- l. Hebben er in het appartement verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden? **nee**
- m. Zijn er in het appartement verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? **nee**
- n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder daartoe benodigde toestemming van de VvE? **nee**
- o. Is er sprake van glasvezel internet? **ja**
- p. Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?  
 Zo ja, welke label? **ja**  
**label D**

## 10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 221,13**  
 Belastingjaar: **2026**

- b. Wat is de WOZ-waarde? € 236.000,-  
Peiljaar: 01-01-2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? € 184,77  
Belastingjaar: 2026
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? € 402,16  
Belastingjaar: 2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?  
Gas en elektra: € 89,-
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- |                      |     |         |
|----------------------|-----|---------|
| Gas                  | m3  | : 271   |
| Elektriciteit hoog   | kWh | : 1.014 |
| Elektriciteit laag   | kWh | : 1.077 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 2.091 |
| Water                | m3  | : 29    |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: 1 bewoners
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.)? **Nee**
- g. Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht: **n.v.t.**
- 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? **nee**

## 11. Garanties

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? **nee**

## 12. De VvE en onderlinge verhoudingen

- a. Is de VvE ingeschreven in het Handelsregister (Kamer van koophandel)? **ja**  
Inschrijvingsnummer Kamer van Koophandel: **08207789**
- b. Uit hoeveel appartementsrechten bestaat de VvE?  
Aantal: **138**
- c. Is er een eigenaar met 50% of meer dan 50% van het aantal stemmen? **nee**
- d. Breukdeel van het aandeel in het appartementencomplex:  
- Woning met berging: **6/138e**
- e. Aantal stemmen voor dit appartement: **6**

## 13. De bestuurder(s) ('het bestuur')

- a. Is er een professionele bestuurder? **nee**
- b. Zo nee, is de bestuurder lid van de VvE? **ja/nee**

*Toelichting: Vroeger was de wettelijke term voor bestuurder: administrateur. Het bestuur beheert de middelen en zorgt voor uitvoering van de besluiten van de vergadering*

#### 14. De vergadering van eigenaars

- a. Wordt er ten minste eenmaal per jaar vergaderd? **ja**
- b. Zijn er notulen en/of schriftelijke besluiten en actielijsten van de laatste twee vergaderingen beschikbaar? **ja**
- c. Lopen er procedures tot vernietiging van besluiten? **nee**

#### 15. Verzekeringen

- a. Is er een collectieve opstalverzekering? **ja**
- b. Is daar een 'appartementenclausule' in opgenomen? **ja**

*Toelichting: Een appartementenclausule voorkomt dat appartementseigenaren de dupe worden van het doen of (na)laten van een van hen. De clausule bepaalt dat een verzekeraar geen uitkering mag weigeren als de schade ontstaan is door eigen schuld van één van de verzekerden.*

- c. Is er een collectieve wettelijke aansprakelijkheidsverzekering? **ja**

#### 16. Het reservefonds, meerjarenonderhoudsplan (MJOP) en bijdrage VvE

- a. Is er een reservefonds? **ja**  
Hoe hoog is het reservefonds en wat is de peildatum?  
Bedrag: € **152.799,30 (let op: vóór renovatie dak)**  
Datum: **01-01-2026**
- b. Is er een meerjarenonderhoudsplan aanwezig? **ja**  
Hoe oud is het meerjarenonderhoudsplan en welke periode bestrijkt het plan?  
Periode: **2024-2048**
- c. Te betalen maandelijkse bijdrage is in totaal: **€ 167,73**
- d. Zijn er eenmalige en/of incidentele bijdragen verschuldigd? **nee**
- e. Zijn alle aan de VvE verschuldigde bedragen betaald? **ja**

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

**Alle vve-documenten zijn in te zien in uw Move-account of per mail op te vragen via [goos@goos.nl](mailto:goos@goos.nl).**