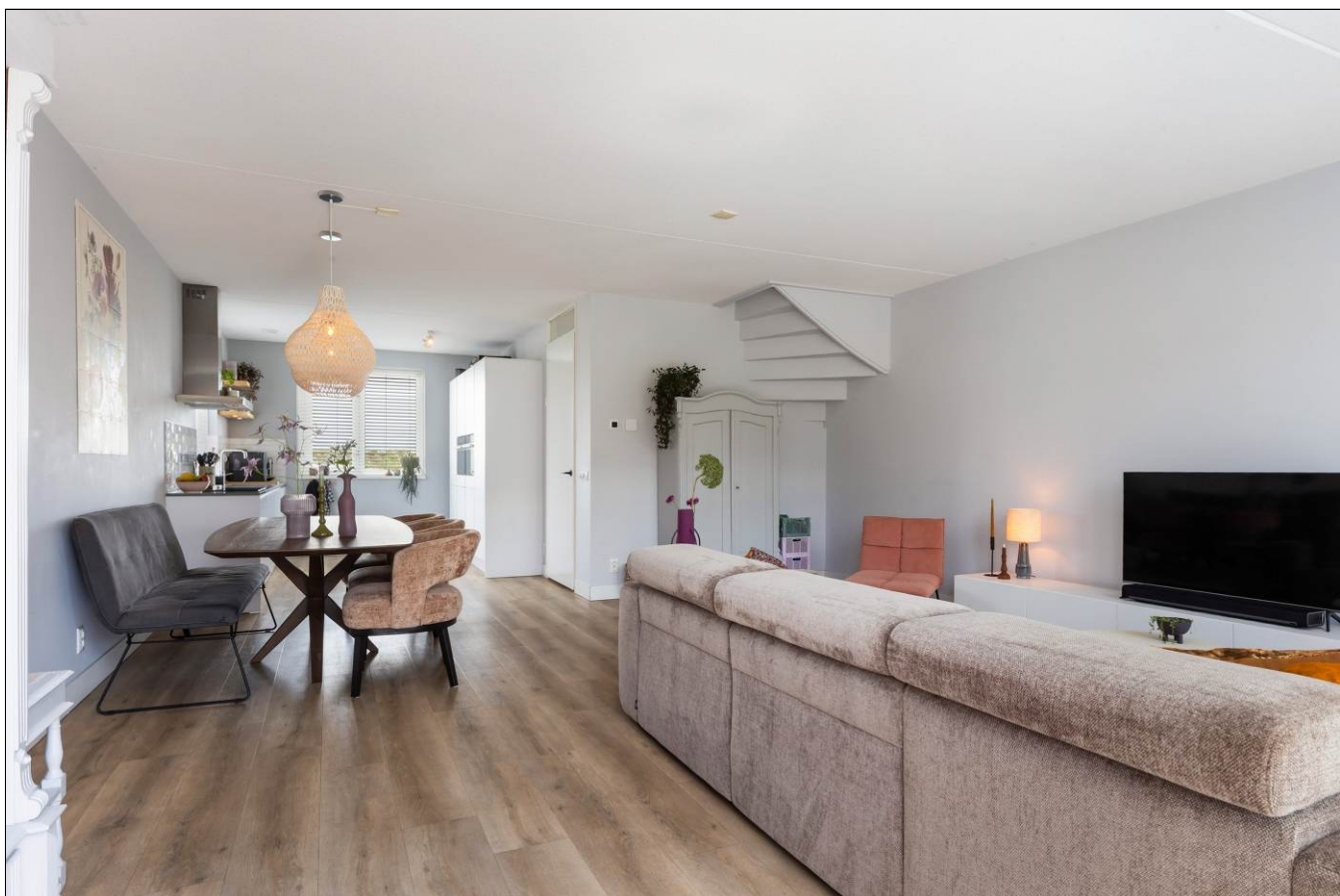




Apeldoorn, Honingzwam 79









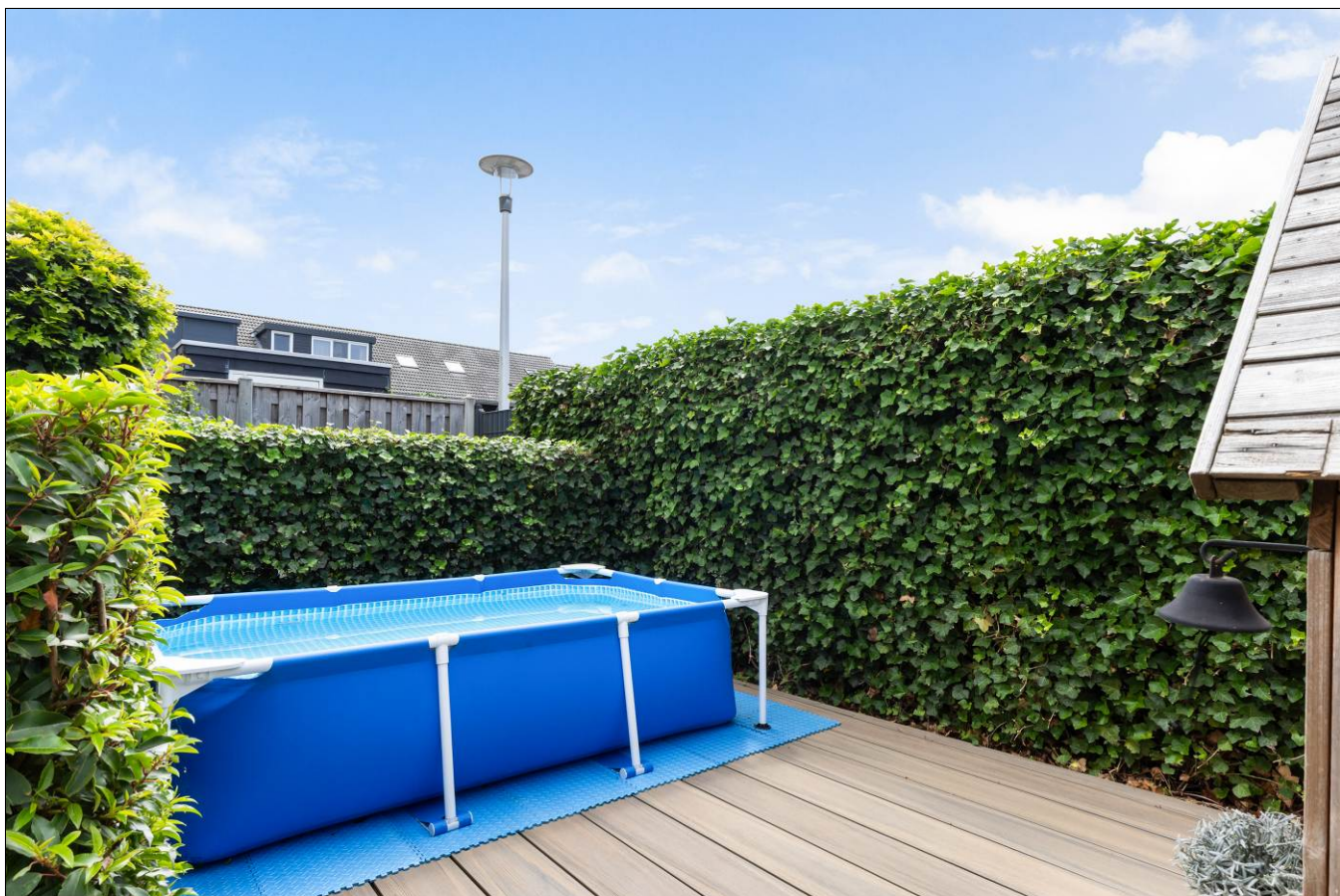




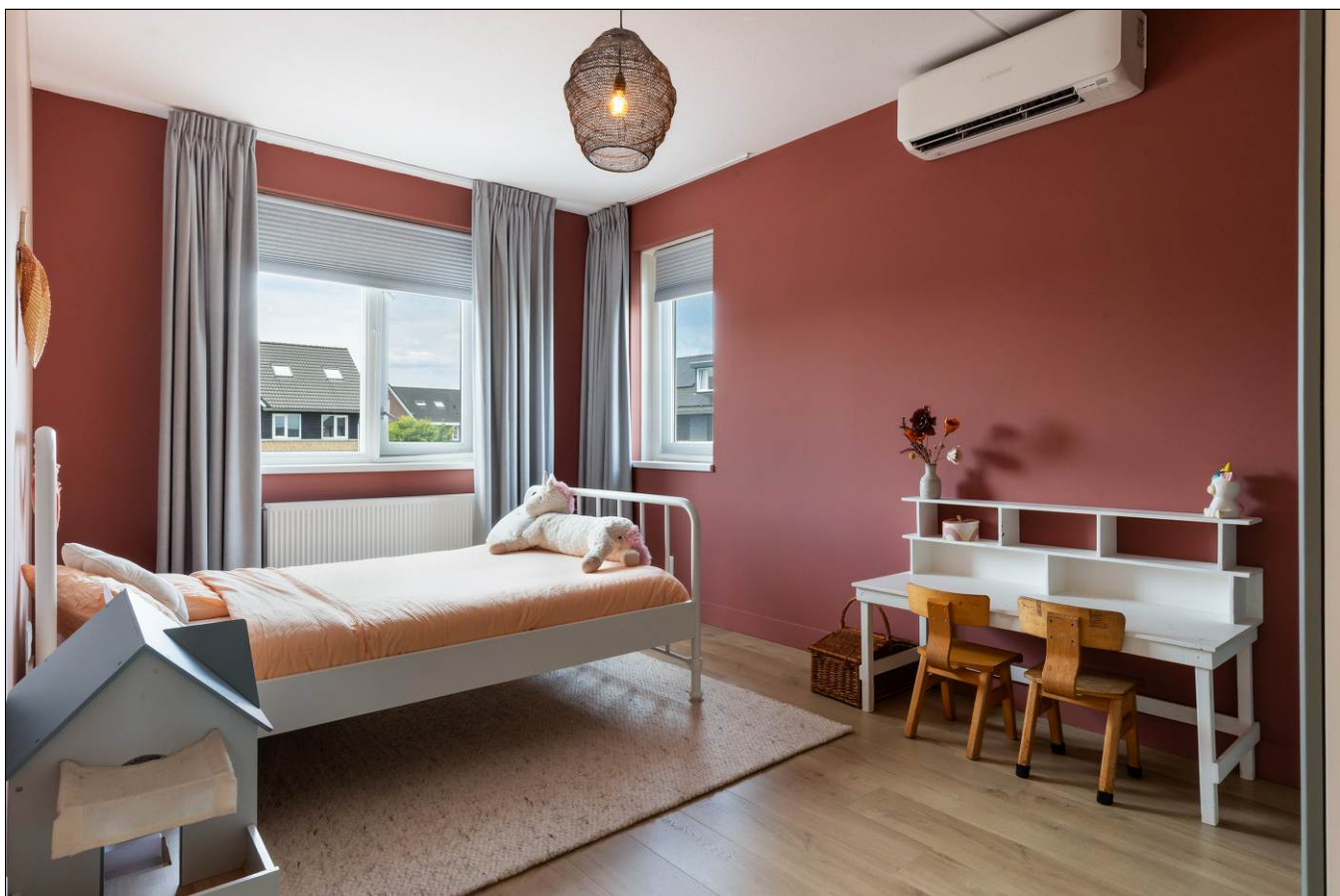


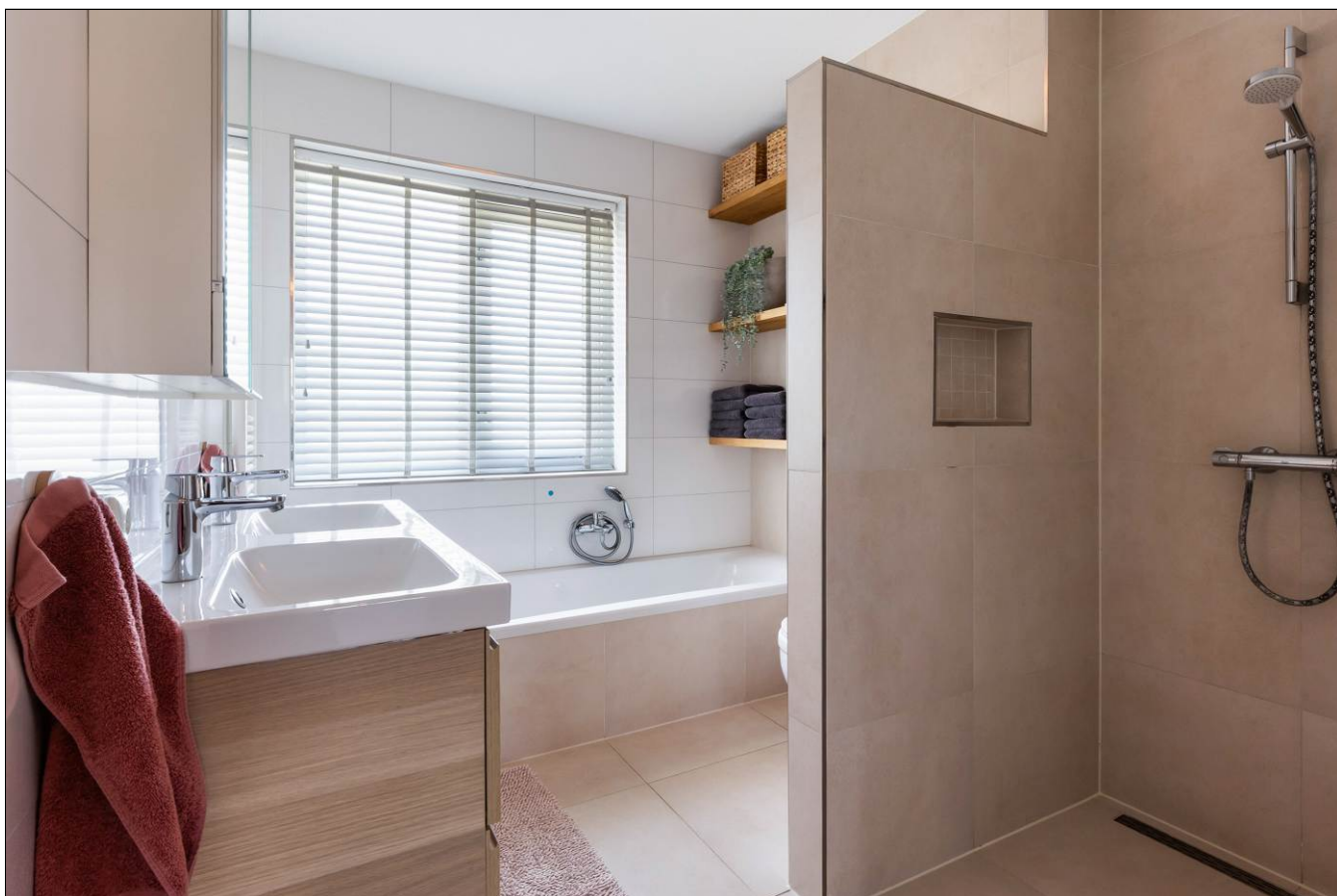


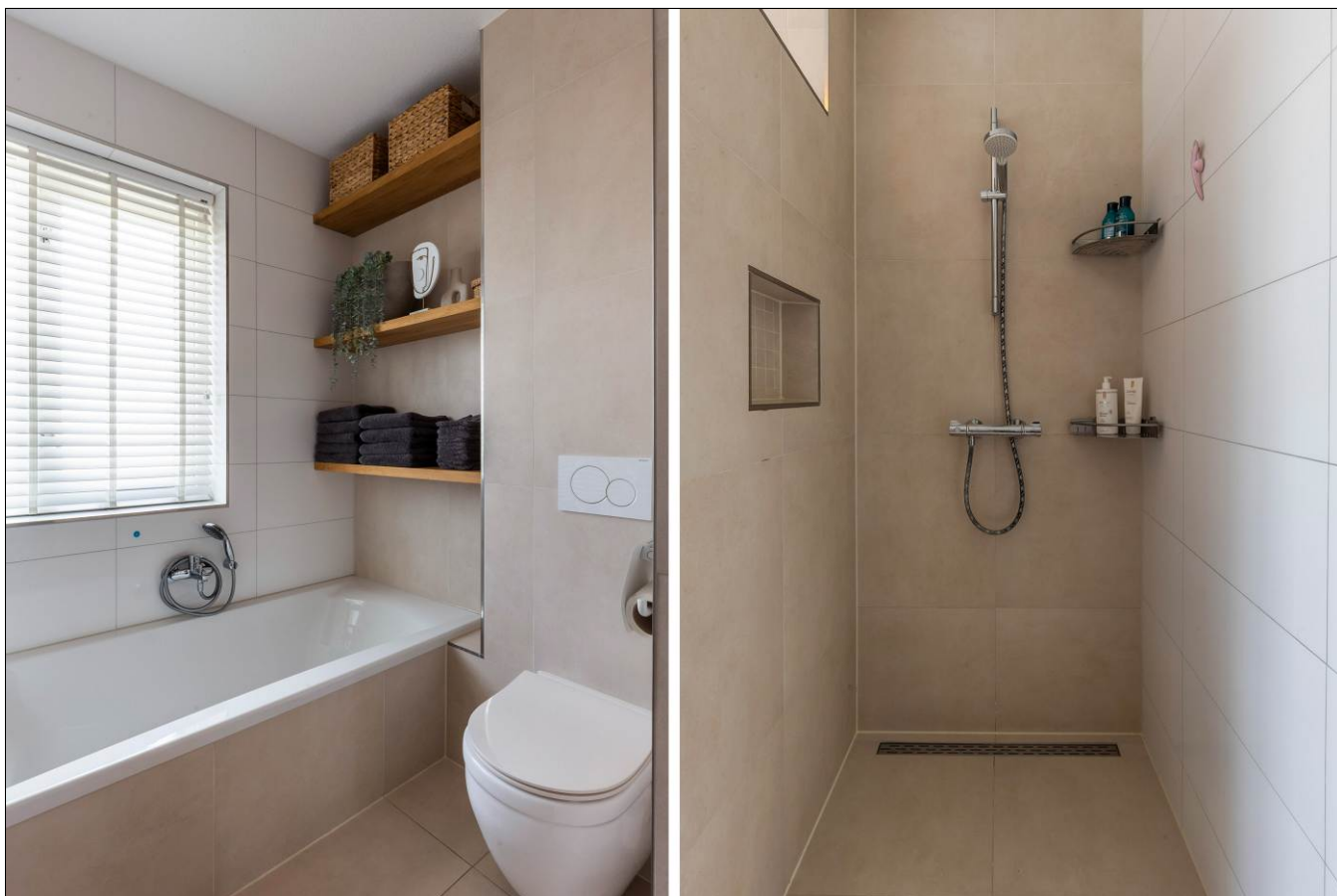


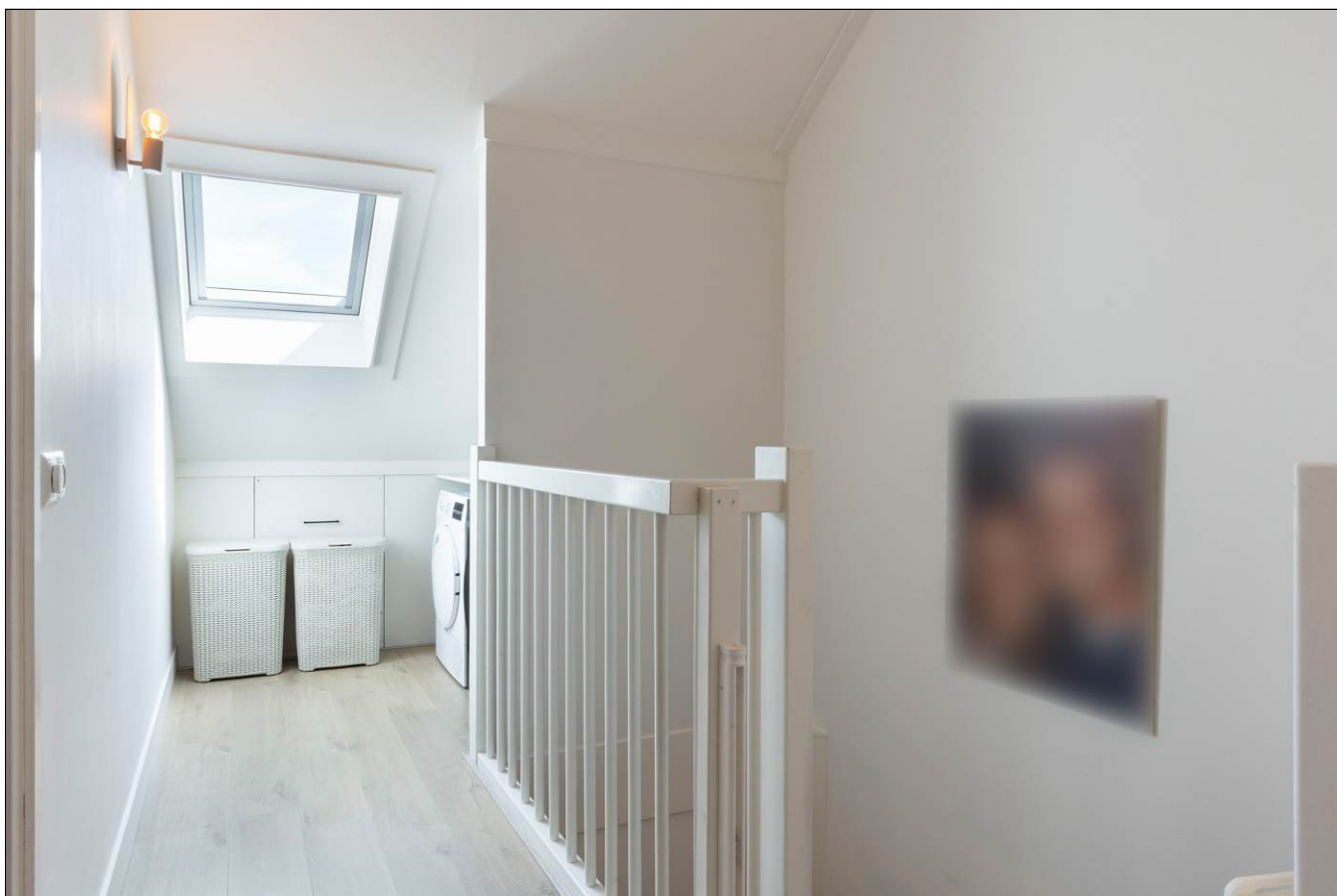
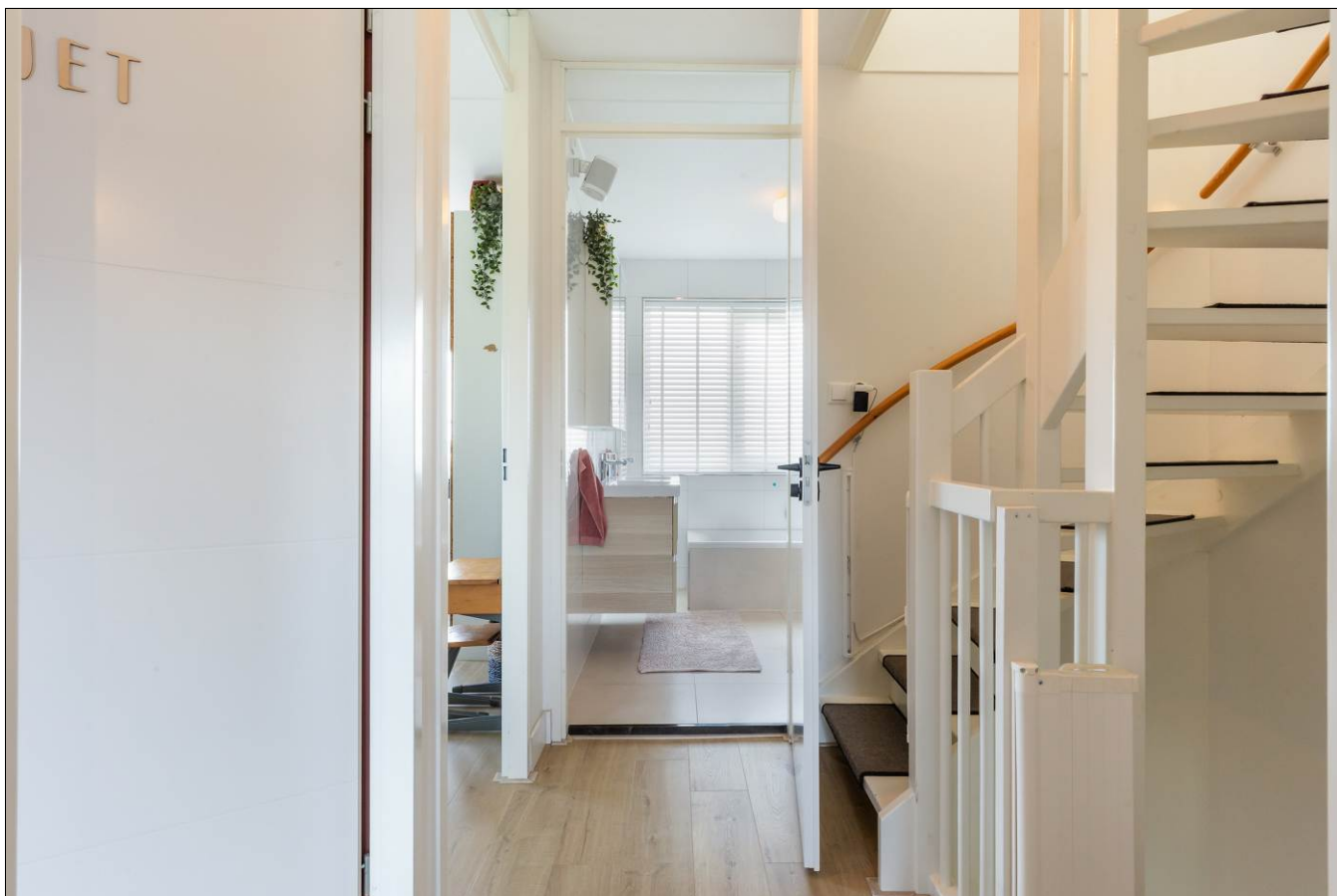




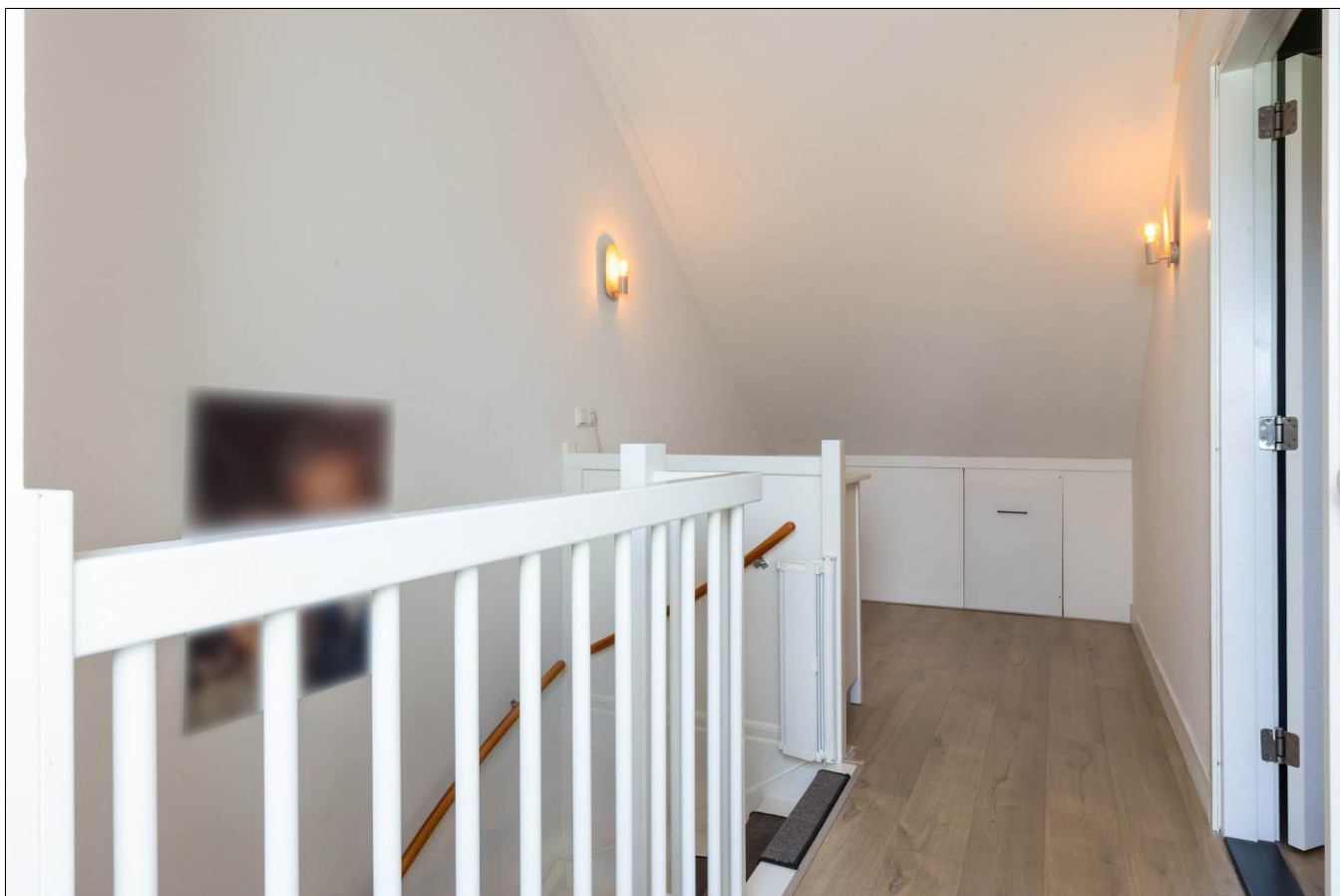


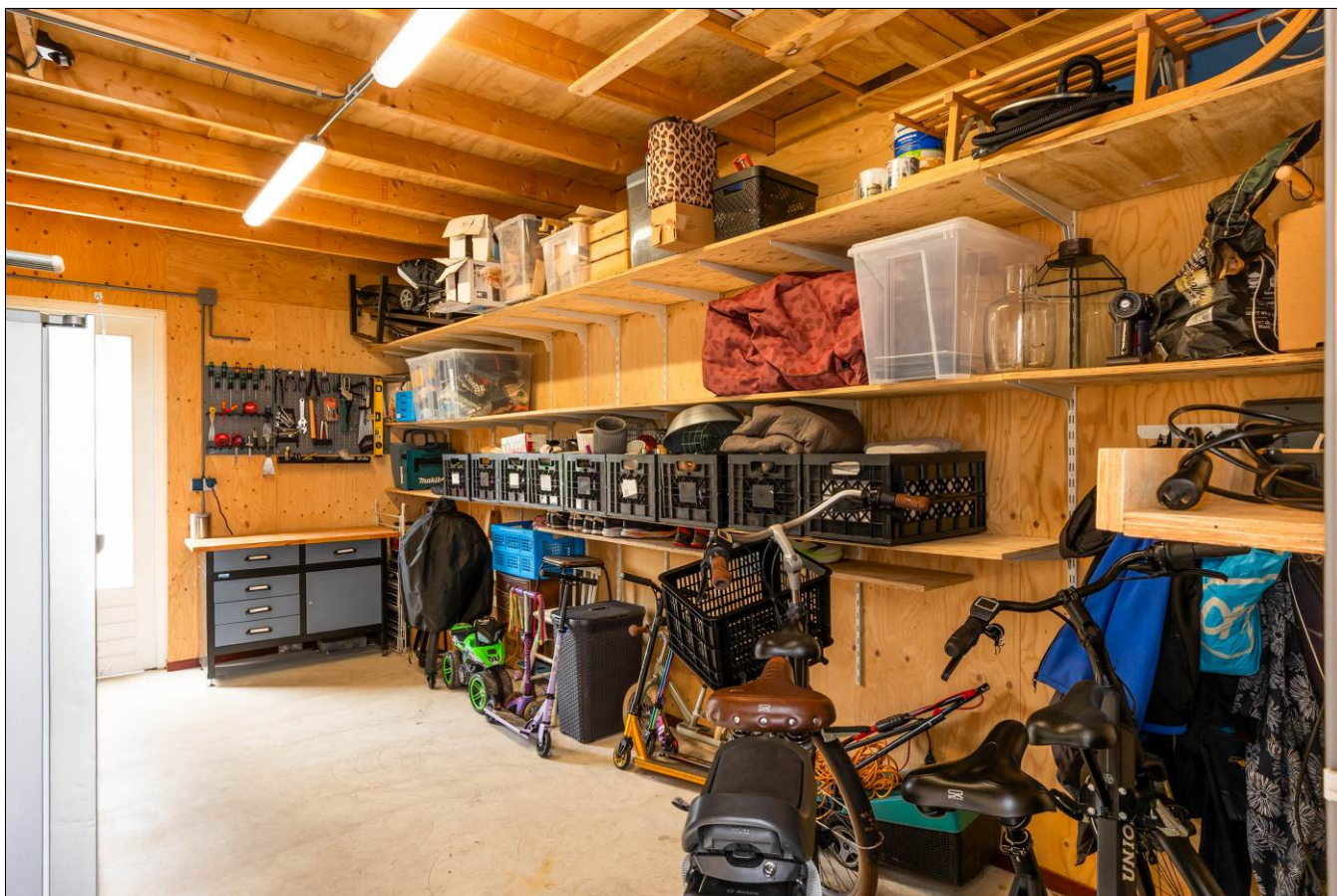
















Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Honingzwam 79
Apeldoorn

TE KOOP
055-5222277
www.goos.nl

woning- en bedrijfsmakelaars



GOOS

Plankaart



Satellietopname



Honingzwam 79

Luxe afgewerkte, uitgebouwde hoekwoning met eigen parkeerplaats, een ruime geïsoleerde schuur en een zonnige tuin op het zuidwesten. De tuin beschikt over een royaal terras met veranda en een duurzame houtcomposiet vlonder en er is een blijvend brede (ca. 25 meter) groenstrook aan de voorzijde.
Energie label A ++!

Gebruiksoppervlakte wonen: 138m². Oppervlakte schuur: 18m².
Perceeloppervlakte: 226m².

Indeling

Begane grond: entreehal, modern toilet met fonteintje, luxe woonkeuken voorzien van diverse inbouwapparatuur, heerlijk ruime en lichte woonkamer voorzien van een fraaie PVC vloer, dubbele tuindeuren en een grote houtcomposieten vlonder in tuin.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming.

1^e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers o.a. voorzien van airconditioning(koelen en verwarmen), luxe badkamer voorzien van vloerverwarming, ligbad, inloopdouche, 2^e toilet en wastafelmeubel.

2^e verdieping: ruime overloop met wasruimte, bergruimte en een ruime bergzolder, Ruime vierde slaapkamer voorzien van een grote dakkapel met elektrisch bedienbaar rolluik (2021), inbouwspots, airconditioning (koelen en verwarmen) en vaste kasten.

Bouwjaar: 2019. De woning is zeer energiezuinig, o.a. 15 zonnepanelen, volledig geïsoleerd volgens de huidige bouwnormen, stadsverwarming, airconditioning, vloerverwarming. In de meterkast is er 3-fase aansluiting en bij de oprit is er aansluiting voor een laadpaal.

De ruime geïsoleerde schuur is voorzien van een betonnen vloer, dak- en wandisolatie en een keukenblok met warm- en koudwateraansluiting

Diverse voorzieningen zoals scholen, sportfaciliteiten, gezondheidscentrum, zwembad en een supermarkt zijn op loopafstand. Tevens is er een groot park en zijn er vele groenstroken met diverse speeltoestellen aanwezig in de wijk. Ook achter de woning is een speeltuintje. Openbaar vervoer en de op-/afrit A50 zijn dichtbij gelegen.

Een luxe instapklare woning met veel woonruimte op een mooie locatie in Zuidbroek!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 689.500,- kosten koper.

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

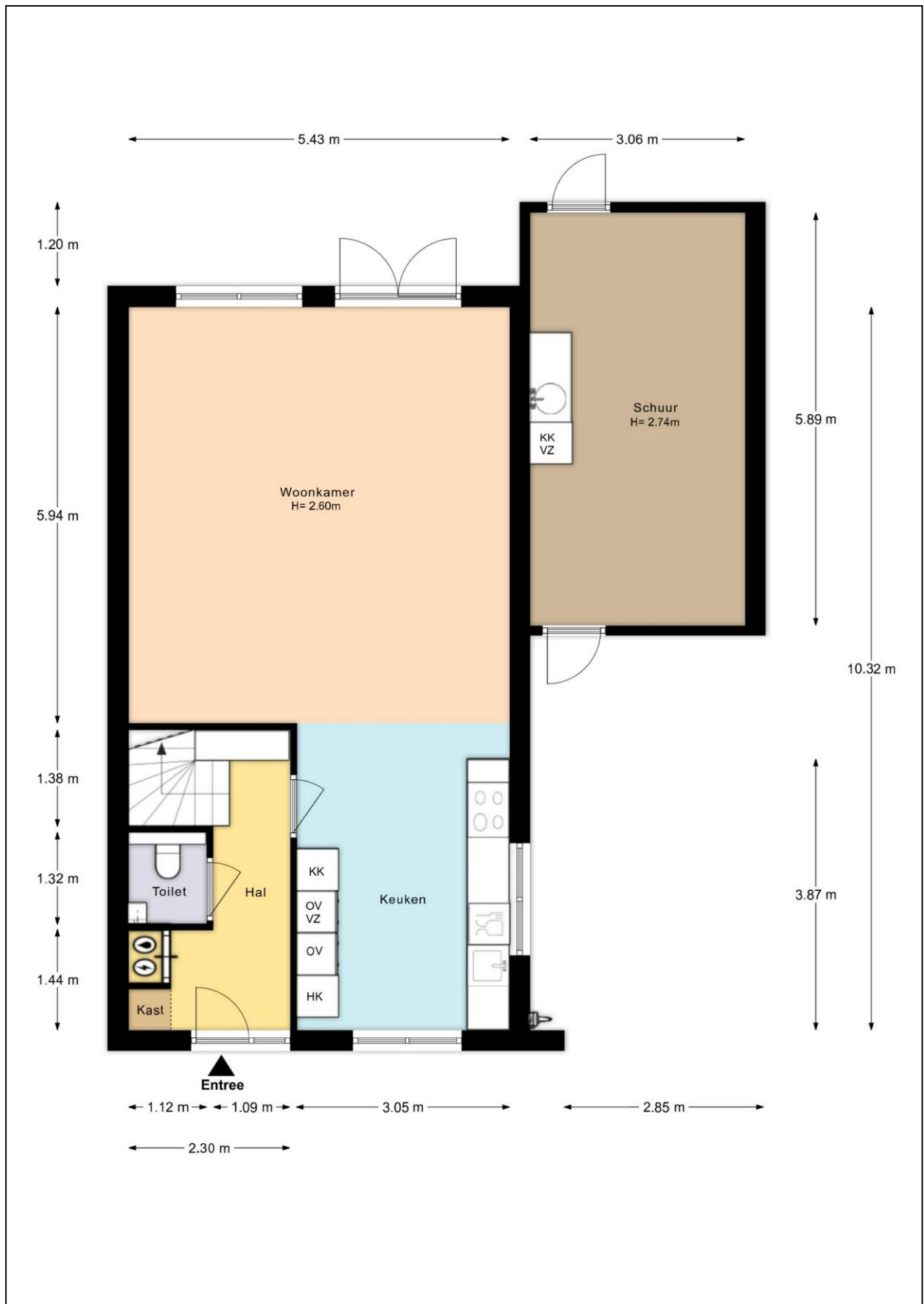
Deventerstraat 67
7322 JK Apeldoorn
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

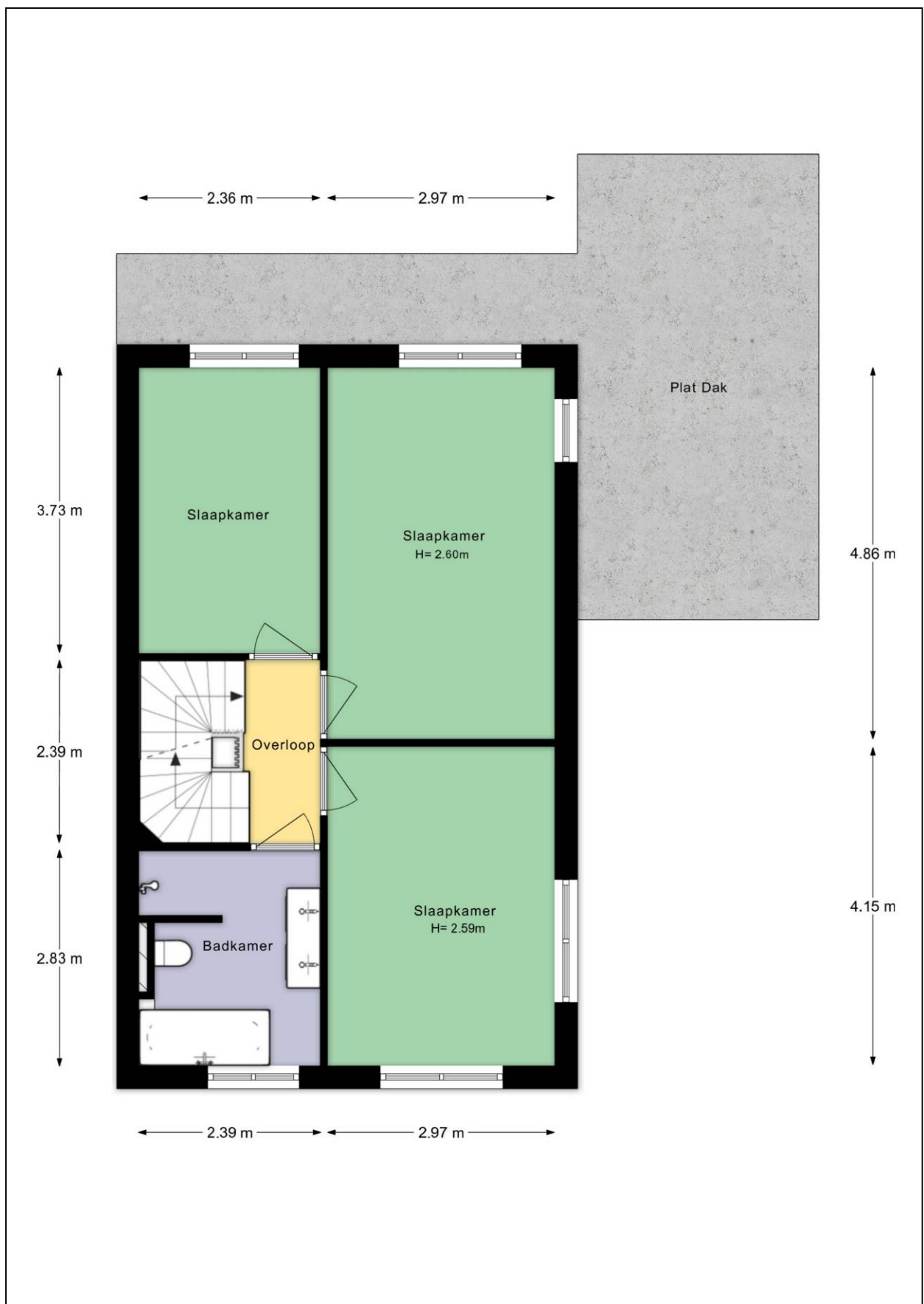
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

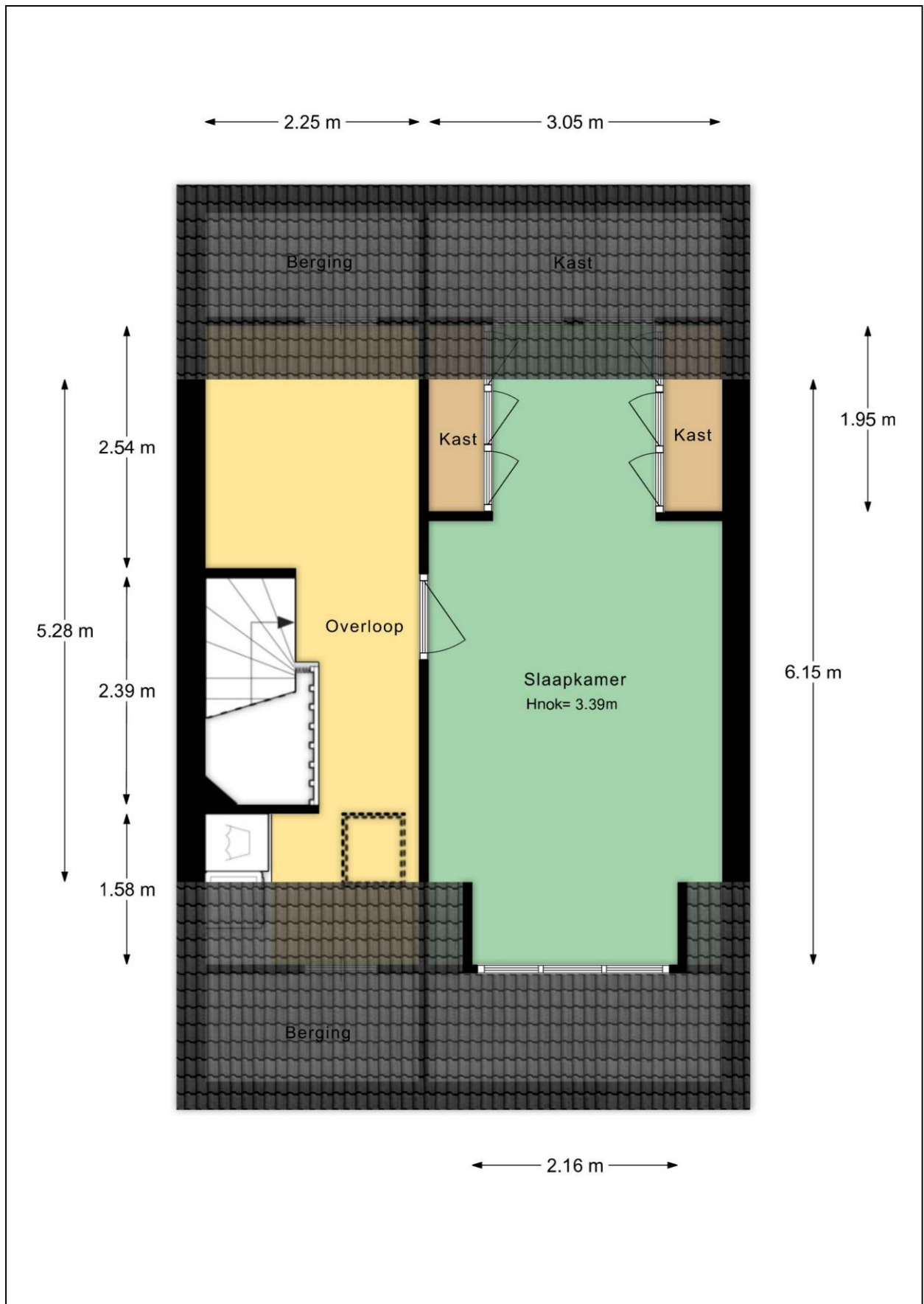
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond tuin



Plattegrond 3D tuin



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
601701458

Datum registratie
04-07-2026

Geldig tot
30-06-2036

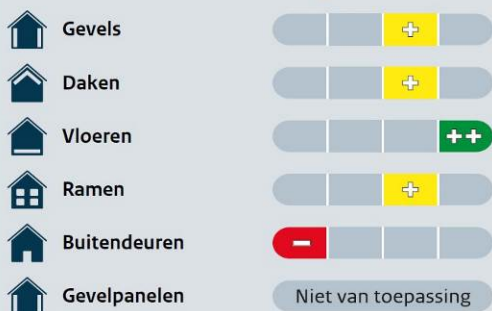
Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺

(energie uit fossiele brandstoffen) 72,25 kWh/m²



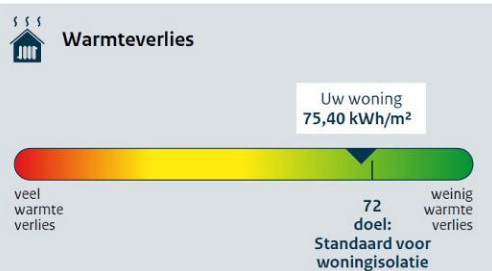
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	Warmtenet
	Warm water	Warmtenet
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	4.384 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	4,97
	Aandeel hernieuwbare energie [%]	30,1
	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Honingzwam 79
7324CC Apeldoorn

Bouwjaar
2019

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
146 m²



Energieadviseur
A Zandstra

Lijst van Zaken

Betreffende:	Honingzwam 79		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- 2 grote Pax kasten in slaapkamers			X
- Inbouwkasten zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- PVC vloer	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Combi oven	X		
- Stoomoven	X		
- Koelkast	X		
- Kokendwater kraan	X		
- Diepvries	X		
- Koffiezetapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten:			
- Eikenhouten keuken wandplanken	X		
- Alle overige accessoires		X	
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- Alle accessoires	X		
Badkameraccessoires:			
- Alle badkamer accessoires (toiletrolhouder, doucherek etc.)	X		
- Eikenhouten wandplanken badkamer	X		
- Sonos speakerhouder		X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Tado thermostaat (de originele thermostaat plaatsen we terug)		X	
Rolluiken	X		
2 overkappingen met uitrolbare PVC doeken	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Tuinverlichting systeem Inlite	X		
Bebouwing			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		X	
Kinderspeelhuisje (gratis over te nemen)			X
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- vlaggenmast(houder)	X		
- Keukenblok in schuur	X		
- Heater aan de schuur		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? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Voor de isolatie van de gevels is tegen het binnenspouwblad mineraalwol geplaatst volgens EPC berekening. De isolatiewaarde van de uitwendige scheidingsconstructie is $R_c = 4,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
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: **Dak van de schuur vernieuwd in 2021.**
Overige 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? **ja**
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?
Dak van de schuur. De schuur is opgeleverd als een losse constructie in 2019. In het hele blok met huizen veel problemen met de schuren daardoor (scheef, schimmels etc.). Wij hebben er toen voor gekozen om in beton te storten, isoleren en ook het dak te vernieuwen met plaatsen ventilatie. Daardoor zijn alle problemen opgelost.
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **ja**
De dakconstructie, met een isolatiewaarde van $R_c = 6,0 \text{ m}^2\text{K/W}$, wordt uitgevoerd als een systeemkap voorzien van een groene onderzijde
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **nee**
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **nee**

4. Kozijnen, ramen en deuren

- a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? **Hardhout**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2020**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Ad Brouwer uit Twello.**
- 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? **ja**
 Zo ja, welk type glas? **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? **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? **Op een aantal plekken in de woning zijn wat cosmetische (niet constructieve) scheurtjes in het stucwerk aanwezig. Wij waren (voordat verhuizen in beeld kwam) van plan om deze te laten wegwerken bij een schilderbeurt.**
- 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?
Bij de nieuwbouw: De begane grondvloer is uitgevoerd in een geïsoleerde ribcassette-vloer. De isolatiewaarde van deze vloer is $R_c = 3,5 \text{ m}^2\text{K/W}$.
 Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **ja**
 Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte? **Luik bij de voordeur.**
 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? **Stadsverwarming**
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Merk en type van de installatie(s): **HSF ITW ECOMCHANIC 400kPA-20kPA**
 Installatiedatum van de installatie(s): **19-12-2018**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **via Ennatuurlijk**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**

- 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? **Gehele begane grond**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal: 15**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **320Wp**
- Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Bisol, 320Wp, Full Black zonnepanelen i.c.m. Enphase IQ-7 micro-omvormersen Solarstell schuin dak onderconstructie**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
 Zo ja, welke? **Enlighten**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **2020**
 Installateur: **Aalberts Duurzaam uit Oene**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
 Jaar: **2025**
 Aantal kWh: **4500**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **20 jaar productgarantie vanaf plaatsing in 2020, en 25 jaar lineaire vermogensgarantie (85% van het vermogen in het 25^e jaar vanaf plaatsing in 2020).**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **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? **ja, op 3 fase aansluiting**
 Zo ja, blijft deze achter? **nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**
 Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **nee**
 Zo nee, toelichting: **Het systeem werkt voor ons prima, maar de automatische stand heeft nooit top gewerkt. Wij hebben het systeem altijd standaard op de 2^e stand staan, en dat werkt goed.**
 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**
- 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 (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **ja**
 Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? **2019, werkt prima**

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? **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*)? **nee**
- 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? **nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**
- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot)? **nee**
- m. Hebben er verbouwingen en/of aanbouwen plaatsgevonden in en/of om de woning? **ja**
 Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?
2021 door Bouwbedrijf van de Steeg uit Wenum Wiesel: de zolder is verbouwd (muur, dakkapel & vide geplaatst in 2021).
En de schuur is verbouwd → Beton gestort, geïsoleerd, ventilatie geplaatst en afgetimmerd.
- 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? **A++**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 534,09**
 Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 570.000,-**
 Peildatum: **1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 446,08**
 Belastingjaar: **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstofheffing? **€ 535,43**
 Belastingjaar: **2025**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Elektra: **€ 10,-(gemiddeld)**
 Water: **€ 31**
 Stadsverwarming: **€ 195**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|--|-----|-------------------------------|
| Elektriciteit totaal | kWh | : 2900 |
| Effect van Hybride auto laden is hieruit gehaald. | | |
| | | Teruglevering ca. 2700 |
| Water | m3 | : 184 |
| Stadsverwarming | GJ | : 38 |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **4 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? | nee |

11. Garanties

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