

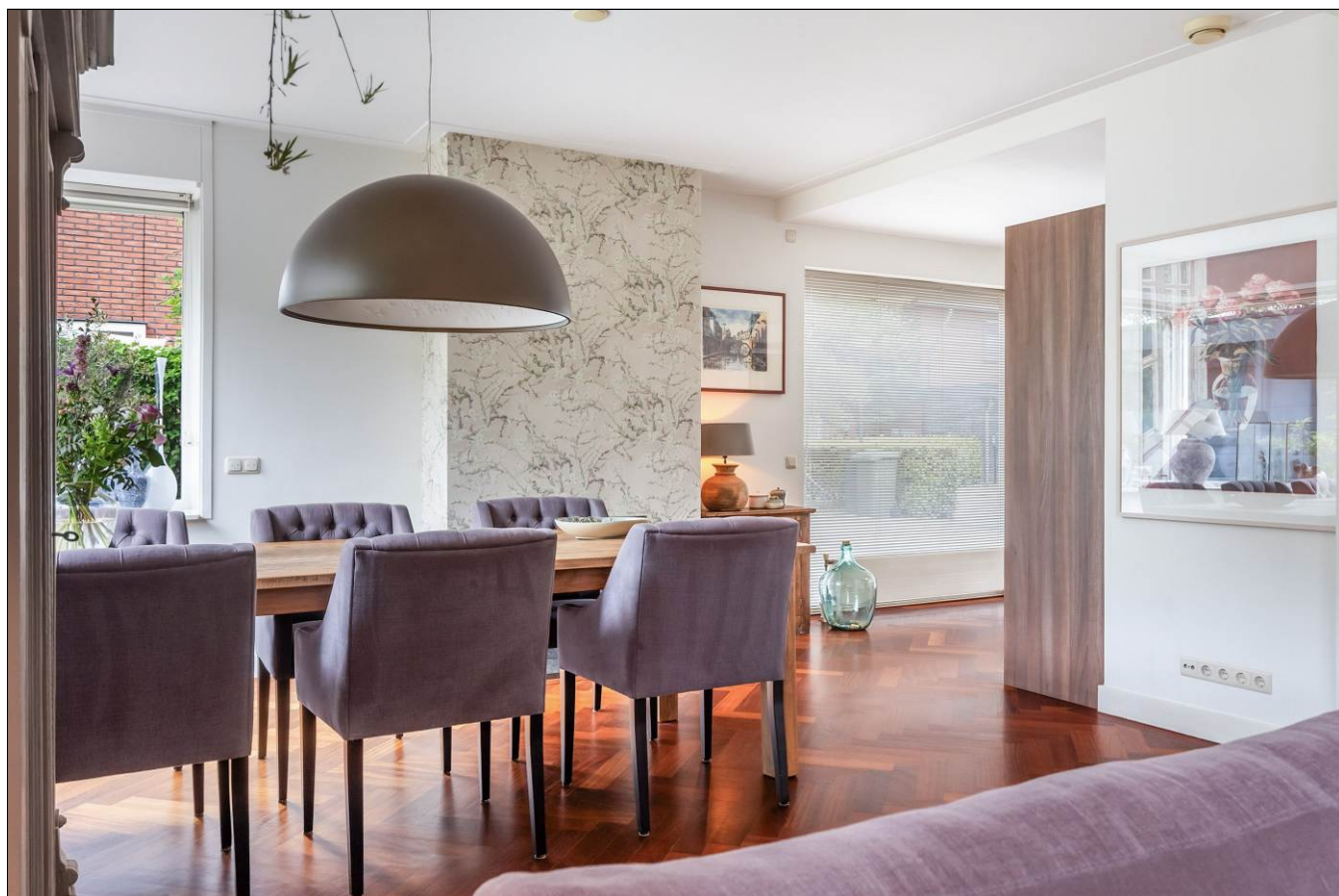


Apeldoorn, Friezenlaan 21





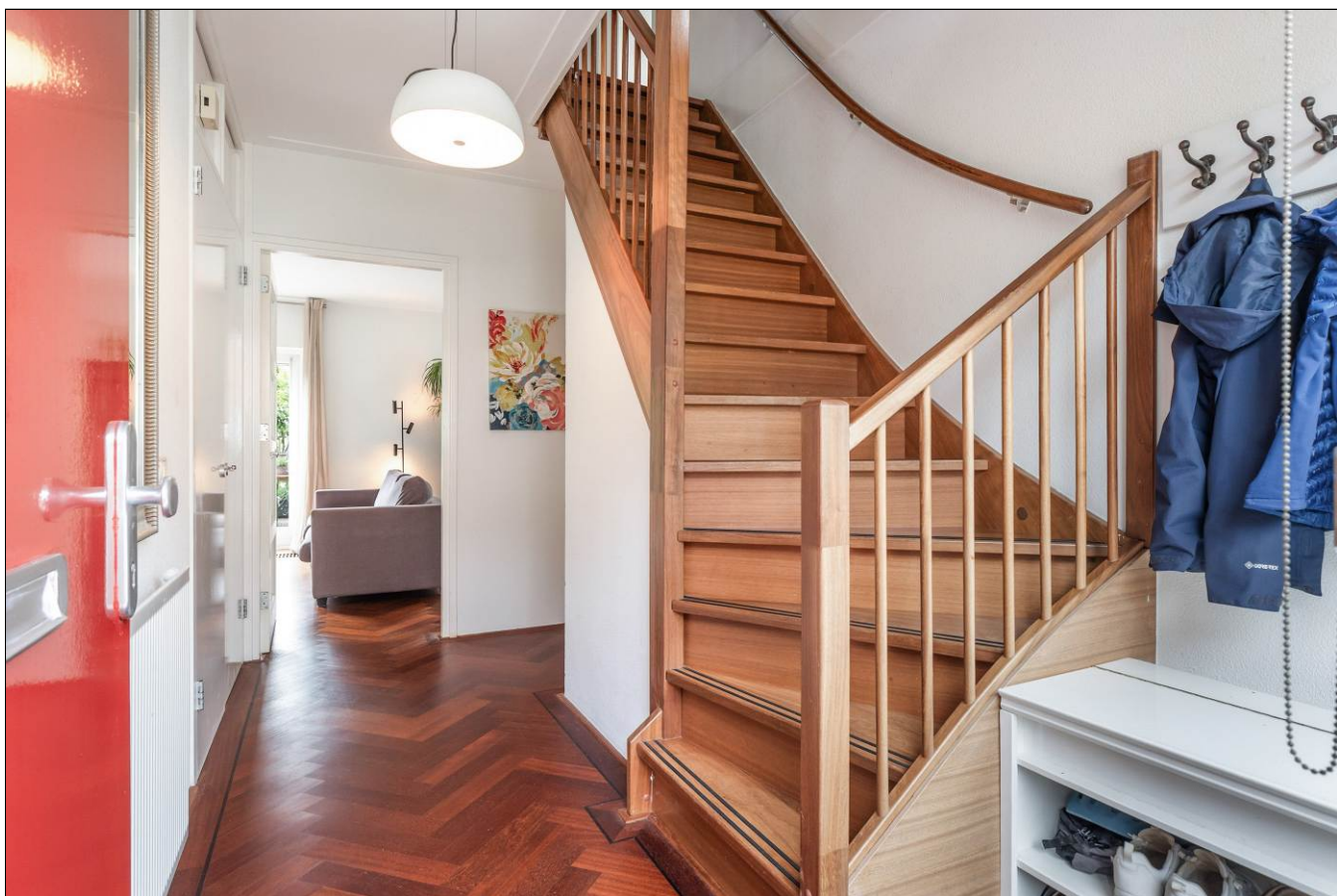
















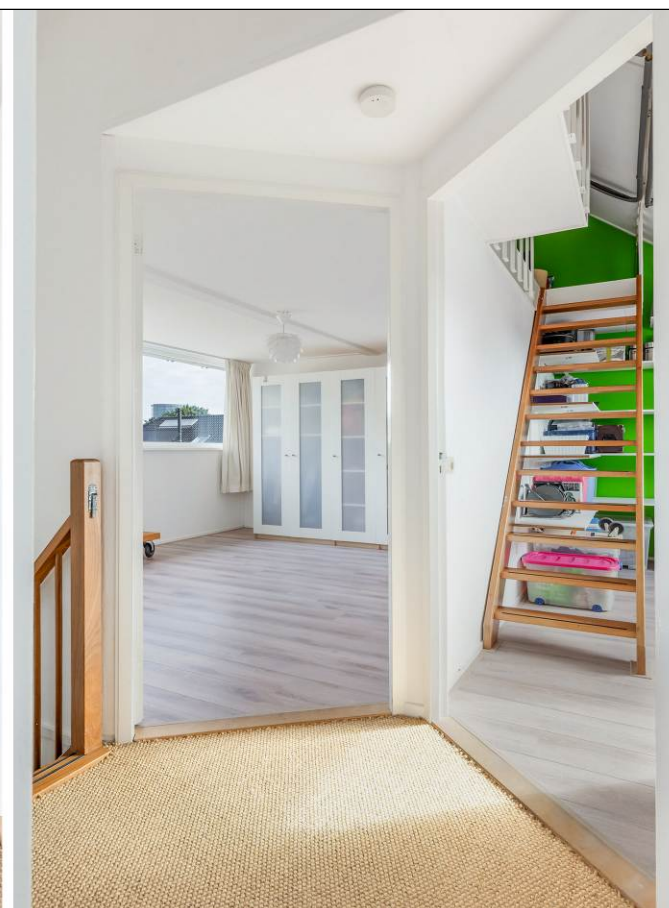
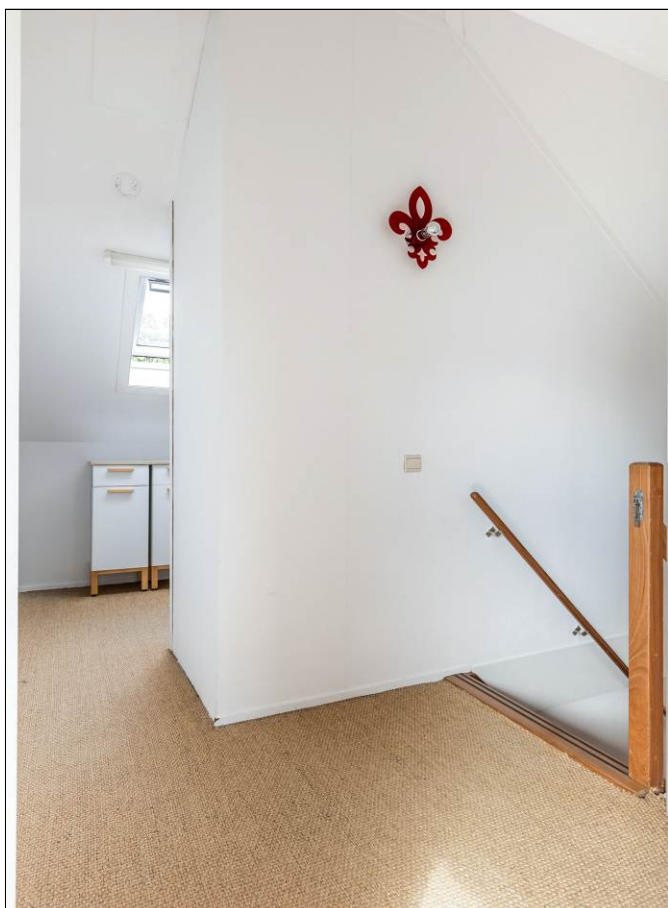


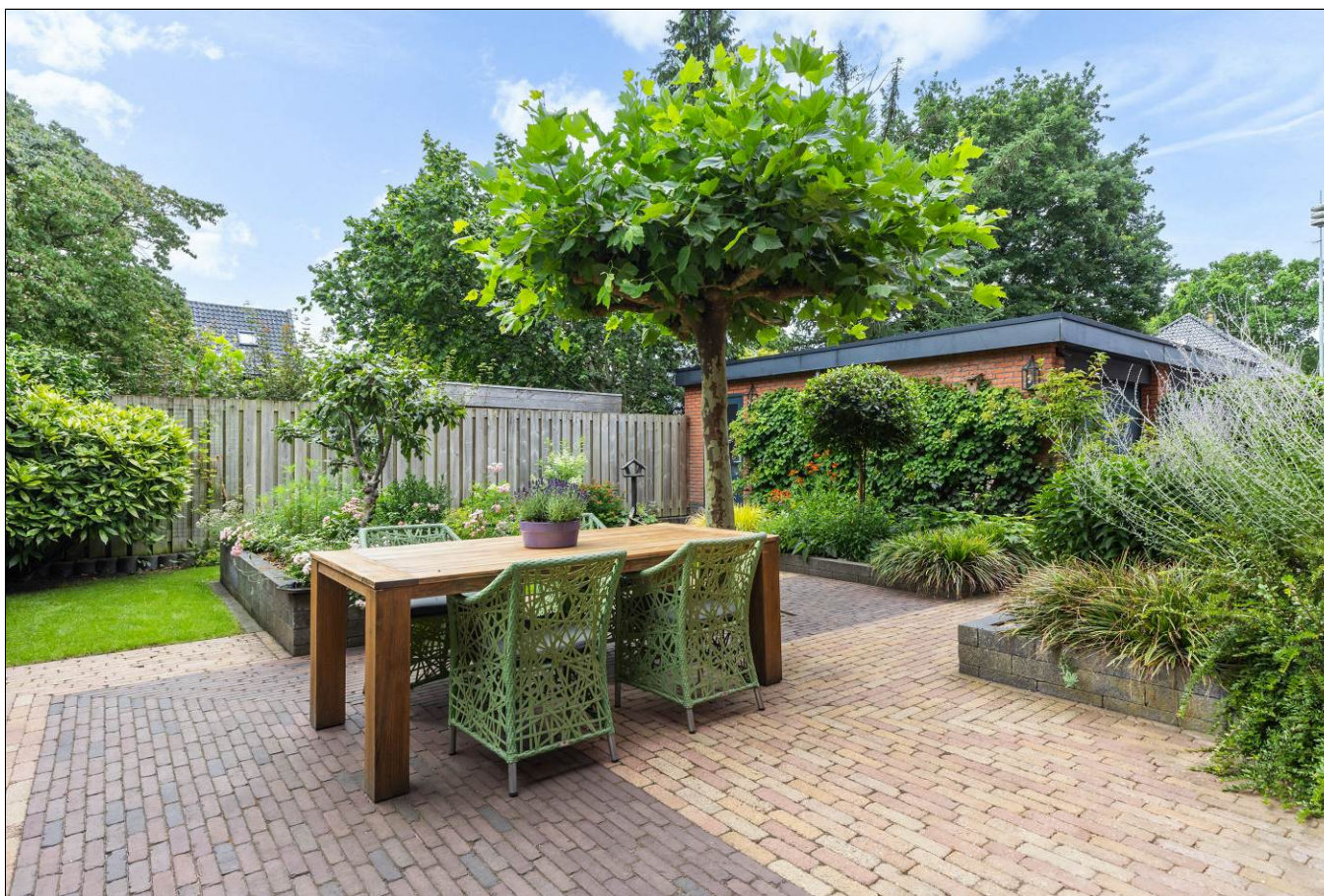




























Friezenlaan 21
Apeldoorn

TE KOOP

055-5222277
www.goos.nl

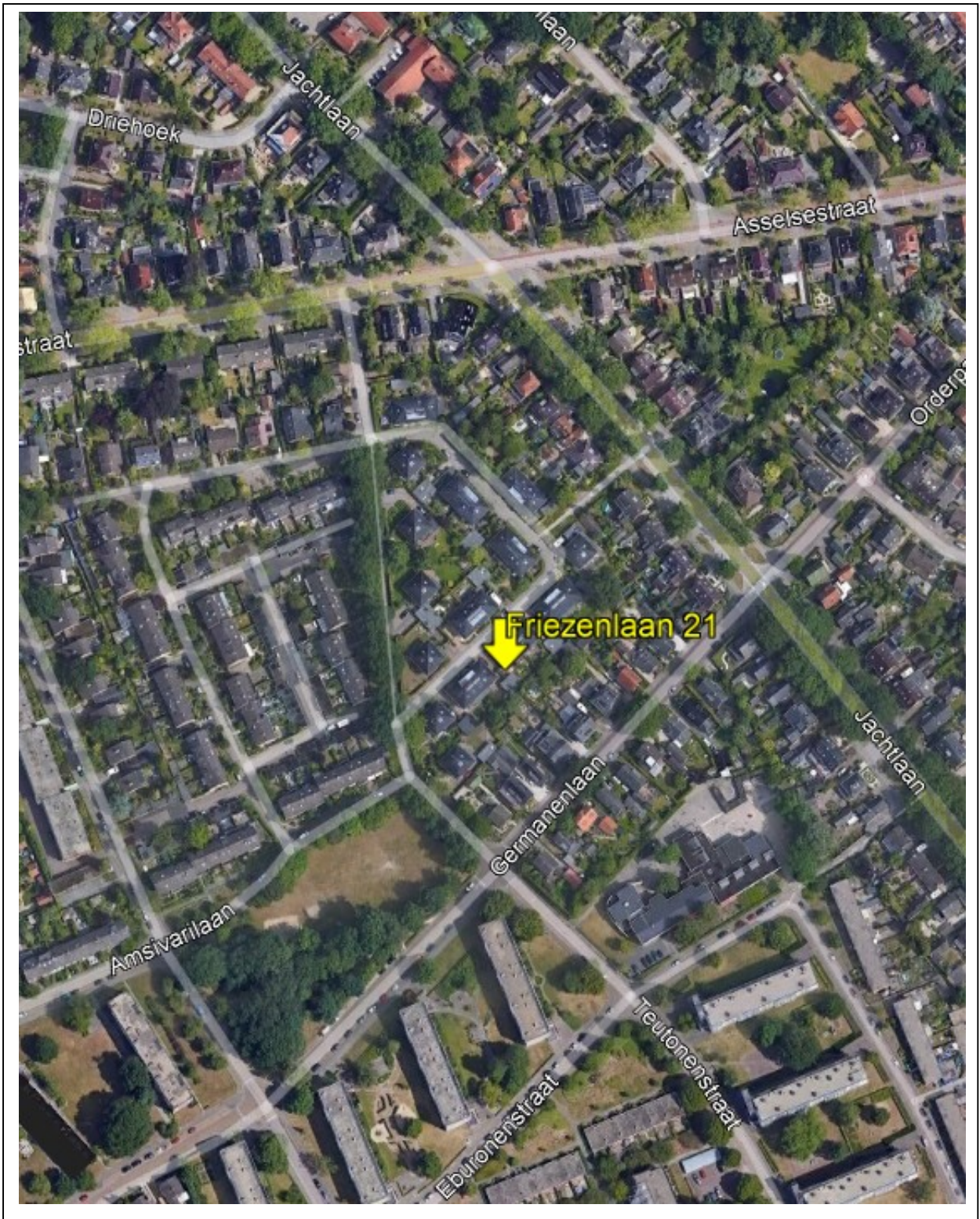


woning- en bedrijfsmakelaars



GOOS

Satellietopname



Friezenlaan 21

Op een unieke locatie nabij het centrum en de bossen gelegen, zeer riante en statige 2 onder 1 kapwoning met vrijstaande garage en een ruime fraai aangelegde tuin met alle privacy en gesitueerd op het zuidoosten.

Gebruiksoppervlakte wonen: 202 m². Perceeloppervlakte 306m².

Indeling

Begane grond: overdekte entree, ruime hal met vaste kasten en trapopgang, modern toilet met fonteintje.

Royale tuingerichte woonkamer van maar liefst 8.90 meter breed, met openslaande deuren naar de tuin, houthaard, veel lichtinval en een ruime werkhoeek aan de voorzijde.

Moderne halfopen keuken voorzien van inbouwapparatuur en dubbele openslaande deuren naar de zijkant van de woning.

De begane grond is voorzien van een hardhouten parketvloer in visgraat motief gelegd en gestucte plafonds.

1^e verdieping: overloop, maar liefst 4 ruime en lichte slaapkamers voorzien van laminaatvloeren, moderne badkamer met ligbad, douche en twee wastafels. Separaat toilet met fonteintje.

2^e verdieping: ruime overloop met wasruimte en veel bergruimte achter de knieschotten, 2 ruime slaapkamers waarvan 1 kamer voorzien is van een groot dakkapel en de andere kamer met dakraam en vaste trap naar de bergzolder of te gebruiken als hoogslaper. Moderne 2^e badkamer voorzien van douche, zwevend toilet en wastafel.

De tuin ligt heerlijk vrij en is fraai aangelegd met diverse bloemperken, verlichting en een ruime terras met elektrisch zonnescherf en verlichting.

De vrijstaande garage heeft een afmeting van 3,3 meter bij 6,2 meter.

Bouwjaar woning: 2001 (BIMO bouw). De woning is volledig geïsoleerd en heeft energielabel A. Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel uit 2015 en een warmte terugwin installatie.

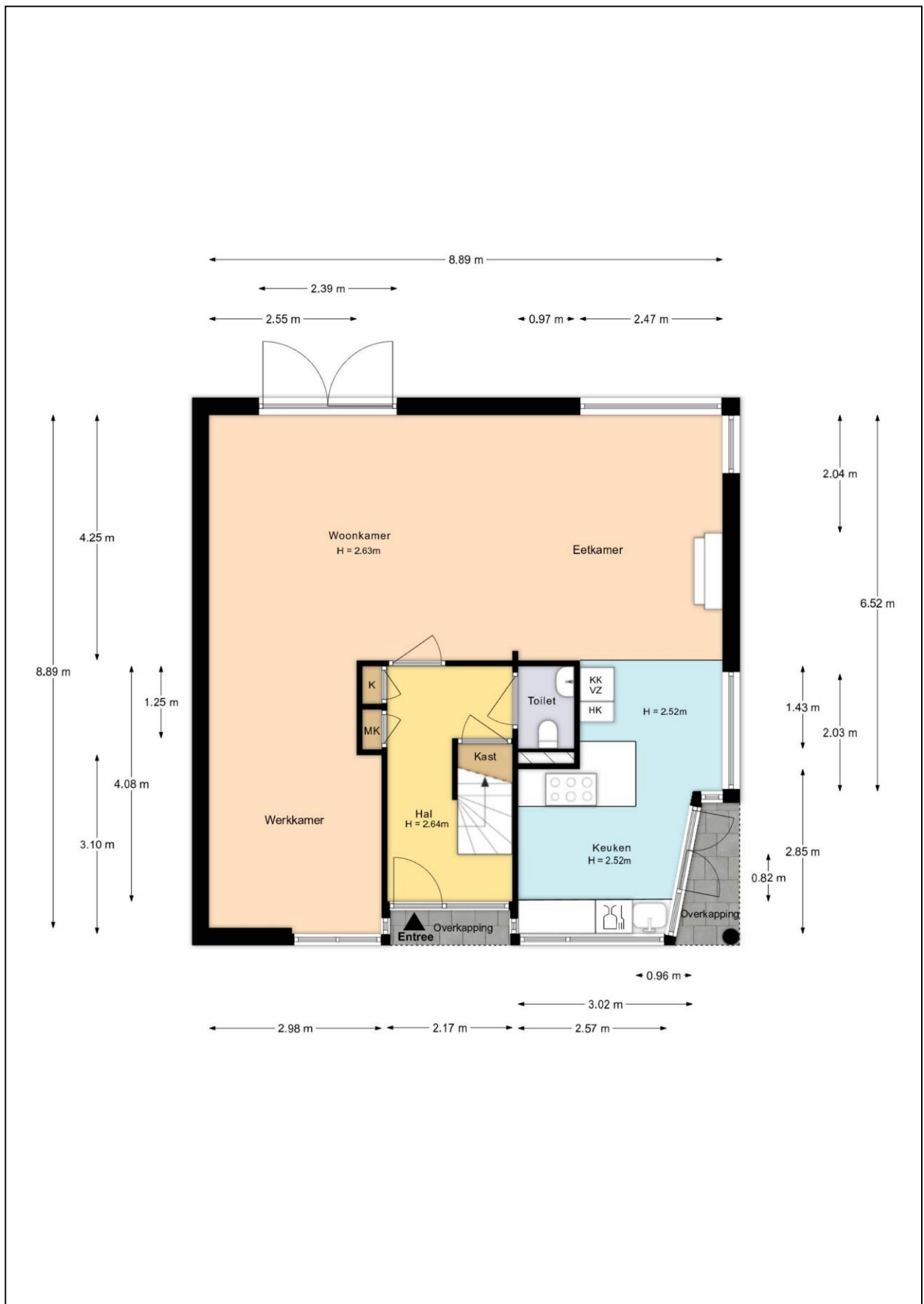
De woning ligt heerlijk rustig in een kindvriendelijke woonwijk, nabij alle voorzieningen en de Veluwe bossen. Dankzij de gunstige ligging bent u binnen enkele autominuten op de uitvalswegen A1 en A50.

Een zeer ruime woning op een gewilde locatie in Apeldoorn West!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €850.000,- kosten koper.

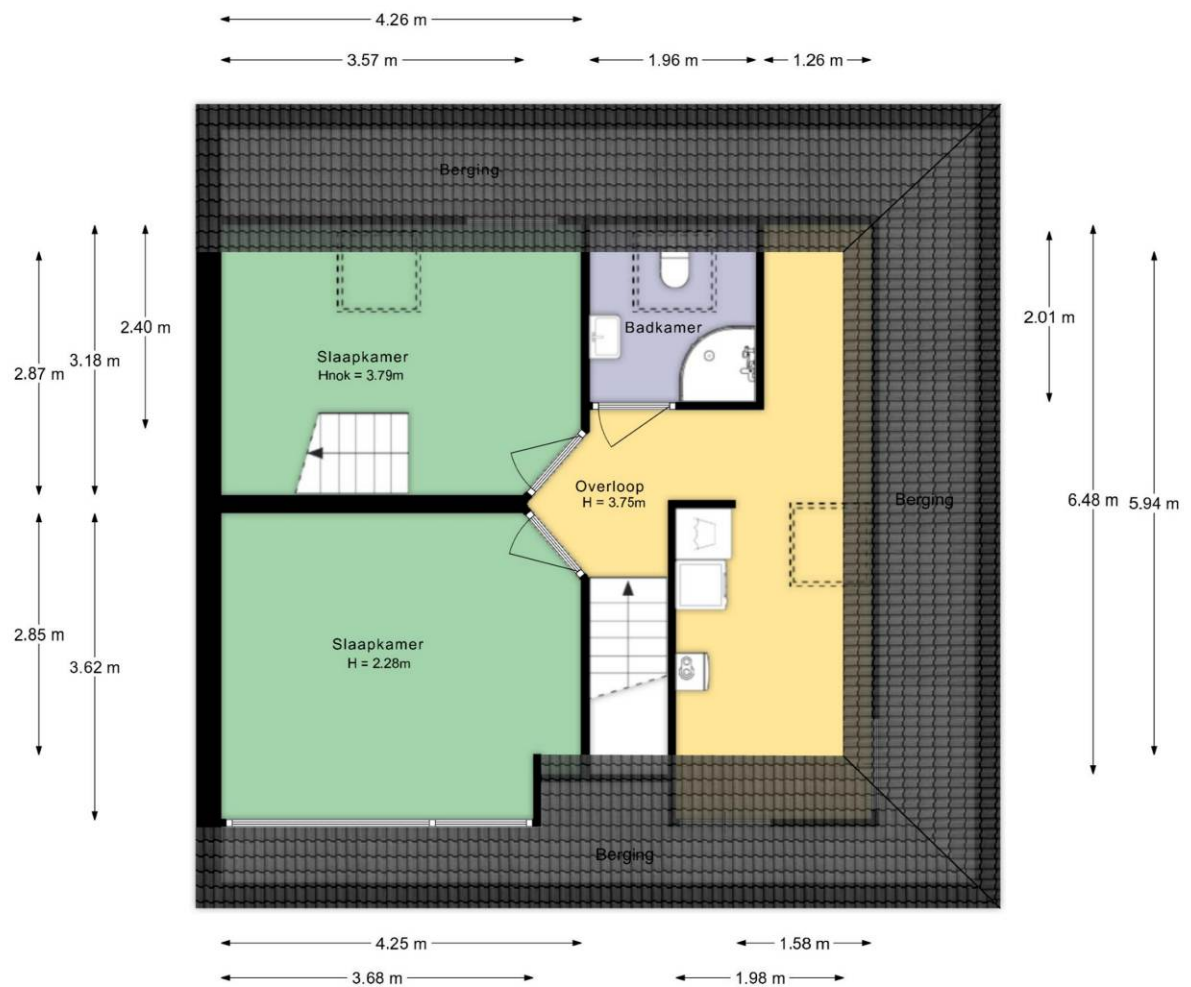
Plattegrond begane grond



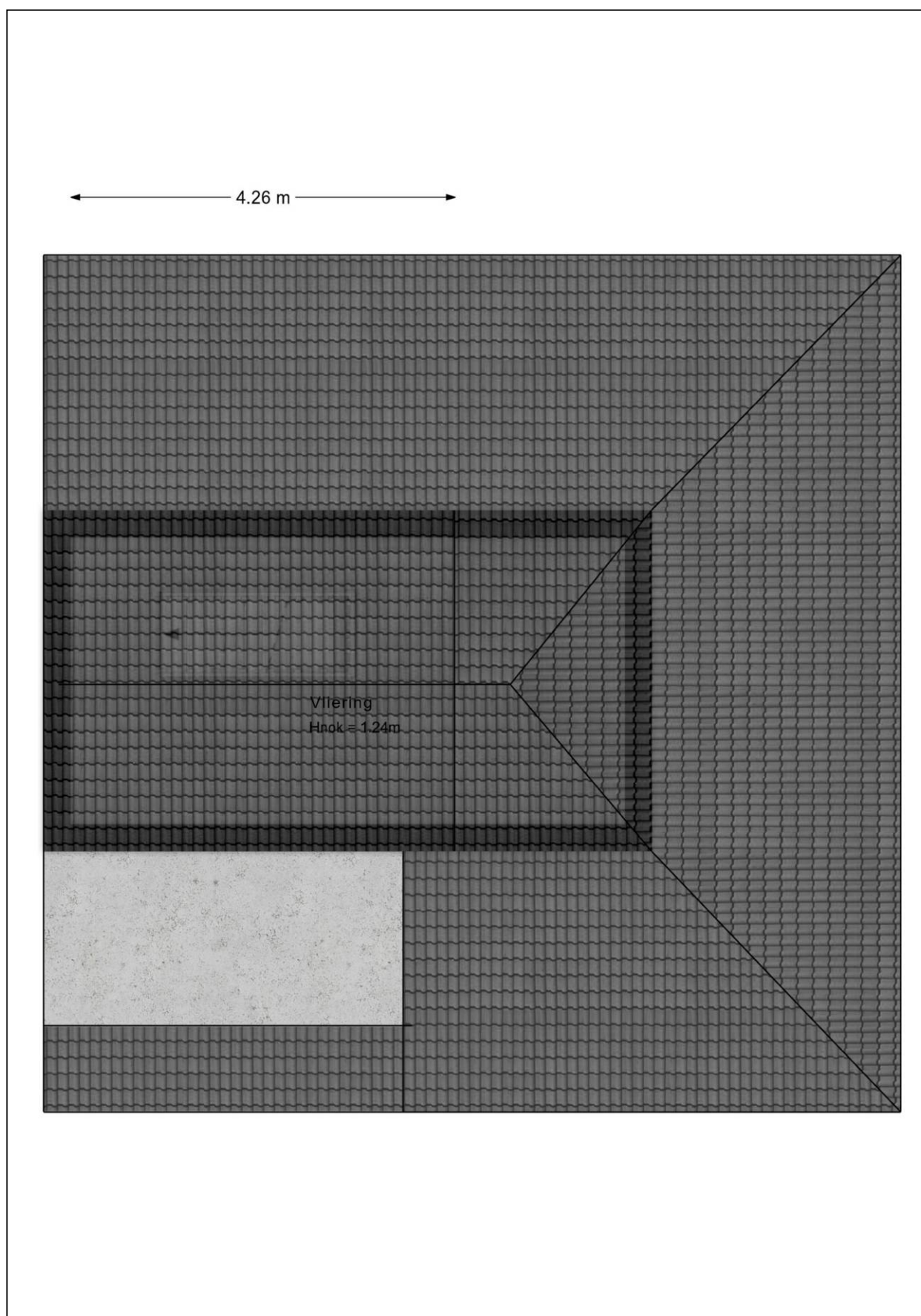
Plattegrond eerste verdieping



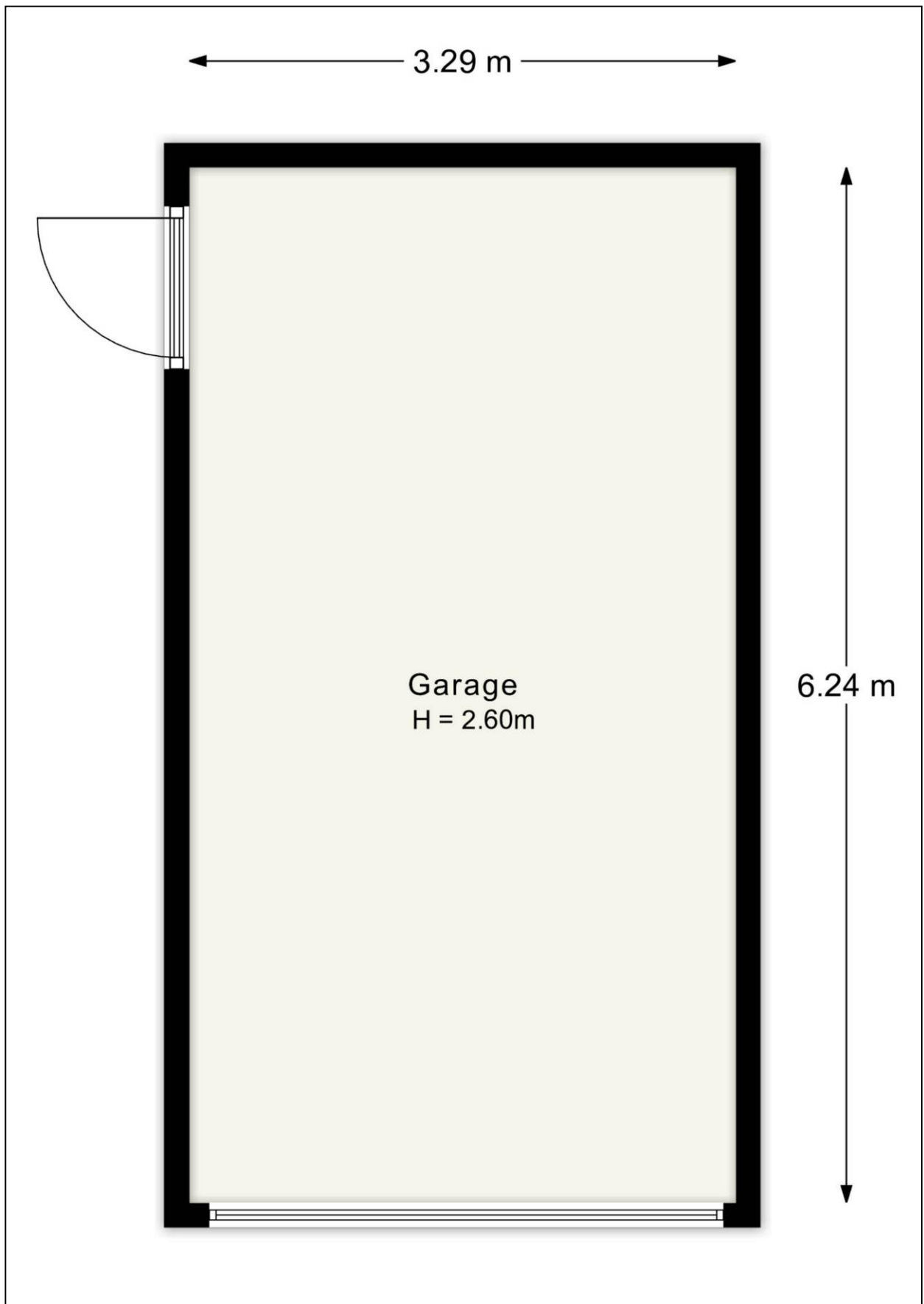
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond zolder



Plattegrond garage



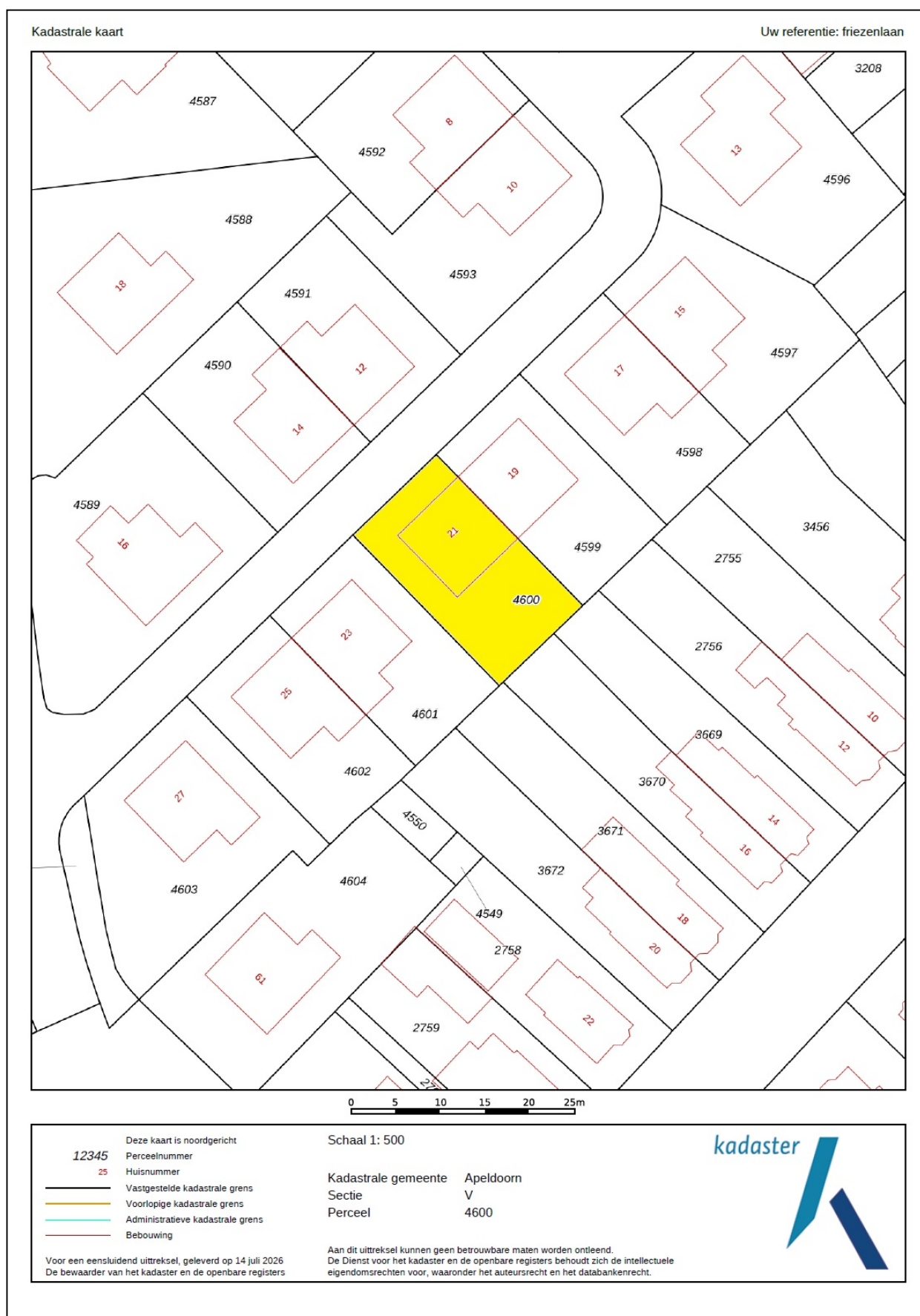
Plattegrond tuin



Plattegrond 3D tuin



Kadastrale kaart



Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Friezenlaan 21

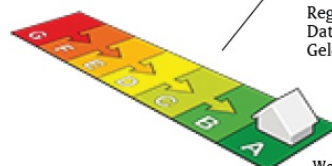
7312HZ Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000066543

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 105251732
Datum van registratie 11-10-2020
Geldig tot 11-10-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Twee onder een kap	
	Bouwperiode	2000 t/m 2005	
	Woonoppervlakte	>140 m ²	
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas	
	Glas slaapruimte(s)	HR glas	
3.	Gevelisolatie	Gevel niet extra geïsoleerd	
4.	Dakisolatie	Dak niet extra geïsoleerd	
5.	Vloerisolatie	Vloer niet extra geïsoleerd	
6.	Verwarming	Individuele CV-ketel, geïnstalleerd in of na 1998	
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel	
8.	Zonne-energie	Zonneboiler aanwezig, geen zonnepanelen	
9.	Ventilatie	Balansventilatie	

Wilt u besparen op uw energierekening? Overweeg dan de volgende mogelijke maatregelen:

Zonnepanelen voor het opwekken van elektriciteit

Als de besparingsmogelijkheden HR107-ketel, HR107-combiketel en/of warmtepomp tegelijk op uw energie label verschijnen, dan is slechts één van deze maatregelen zinvol om uit te voeren. U kunt hieruit dus een keuze maken.

Goedgekeurd door:

Naam Stijn van den Hurk
Examenummer 62721
KvK nummer 08194420

Afgegeven conform de regeling energieprestatie gebouwen, welke onderdeel is van de Europese richtlijn EPBD

Dit energie label is afgegeven door Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.

Dit energie label kunt u altijd verifiëren op www.energie label voor woningen.nl of www.energie label.nl/woningen/zoek-je-energie label/.

Disclaimer

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Lijst van Zaken

Betreffende:	Friezenlaan 21		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- Witte kast slaapkamer	X		
- Planken op zolder	X		
- Planken in schuur	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren (aan vervanging toe)	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden (in badkamer)	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- magnetron	X		
- diepvries / koelkast	X		
- afwasmachine	X		
- gasfornuis/oven	X		
<i>Sanitair</i>			
Toiletaccessoires:			
- closethouder	X		
Badkameraccessoires:			
- spiegel	X		
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- Boiler (werkt niet)	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Isolatievoorzieningen, te weten:			
- radiatorfolie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
<i>Bebouwing</i>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging (garage)	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

- a. Zijn er nadat u het perceel in eigendom hebt gekregen nog andere, eventuele aanvullende notariële of onderhandse akten opgesteld met betrekking tot het perceel? **nee**
- b. Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? **nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen? **ja**
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? **Achter de schutting/garage behoort ca. 20cm tot ons perceel. Er staan betonnen erfgrenspaaltjes.**
- 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**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **2001, garage**
Overige daken: **2001**
- b. Heeft u last van daklekkages (gehad)? **nee**
- c. Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen? **nee**
- d. Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren? **nee**
- e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken: **niet bekend**
Overige daken: **ja**
Is er sprake van volledige isolatie?
Overige daken: **ja**
- f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? **ja**
Zo ja, toelichting: **zinken dakgoten druppen op sommige plekken (3).**
- g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? **ja**
Zo ja, toelichting: **niet echt lek, maar de zinkverbinding drupt.**

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? **2015**
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Uw huismeester projecten vereniging eigen huis.**
- c. Functioneren alle scharnieren en sloten? **ja**
Zo nee, toelichting: **deels vernieuwd in 2025.**
- d. Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? **nee**
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? **Van de garage niet, van binnen op slot te doen.**
- 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? **nee**

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**
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**
Is de kruipruimte droog? **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 HRc 36-30 cw5**

Installatiedatum van de installatie(s): **09-07-2015**

Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?

Zo ja, door wie? **ja**
Breman installatie

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? **nee**

- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **nee**
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **2019**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **2020**

Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **met ventilatoren, elektrische aandrijving.**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? **nee**
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **ja**
Zo ja, welke? **de zonneboiler werkt niet meer. Kleine screen zijkant eetgedeelte klemt. Moet wat geleid wordt bij gebruik.**
- 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**
Zo nee, toelichting:

Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? **2024, periodiek onderhoud door Breman. 1x per 2 jaar.**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **ca. 25 jaar, 2001**
- 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? **2007**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **Magnetron: 2013, vaatwasmachine Miele: 2022, koelkast/diepvries: 2013, gas/elektr. Oven: 2007.**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **ja, wel ijsvorming in koelkast.**
1 lade remmer werk niet meer. 1 lade sluit niet helemaal.
- i. Heeft u een kokend water kraan (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan)? **nee**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **2001**
- 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*)? **ja**
Dakkapel voorzijde, zinken verbinding gerepareerd in 2022, nadien geen lekkage meer gehad.
- 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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **nee**
- 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?
Zo ja, welke label? **ja**
A

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 768,34**
Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 820.000,-**
Peildatum: **01-01-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 223,65**
Belastingjaar: **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht en afvalstofheffing? **€ 635,18**
Belastingjaar: **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra: **€ 223,-**
Water: **€ 21,-**

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas

m3 : **984**

Elektriciteit totaal

kWh : **2209**

Water

m3 : **98**

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

aantal: **2** bewoners

- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **nee**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **nee**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? **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**