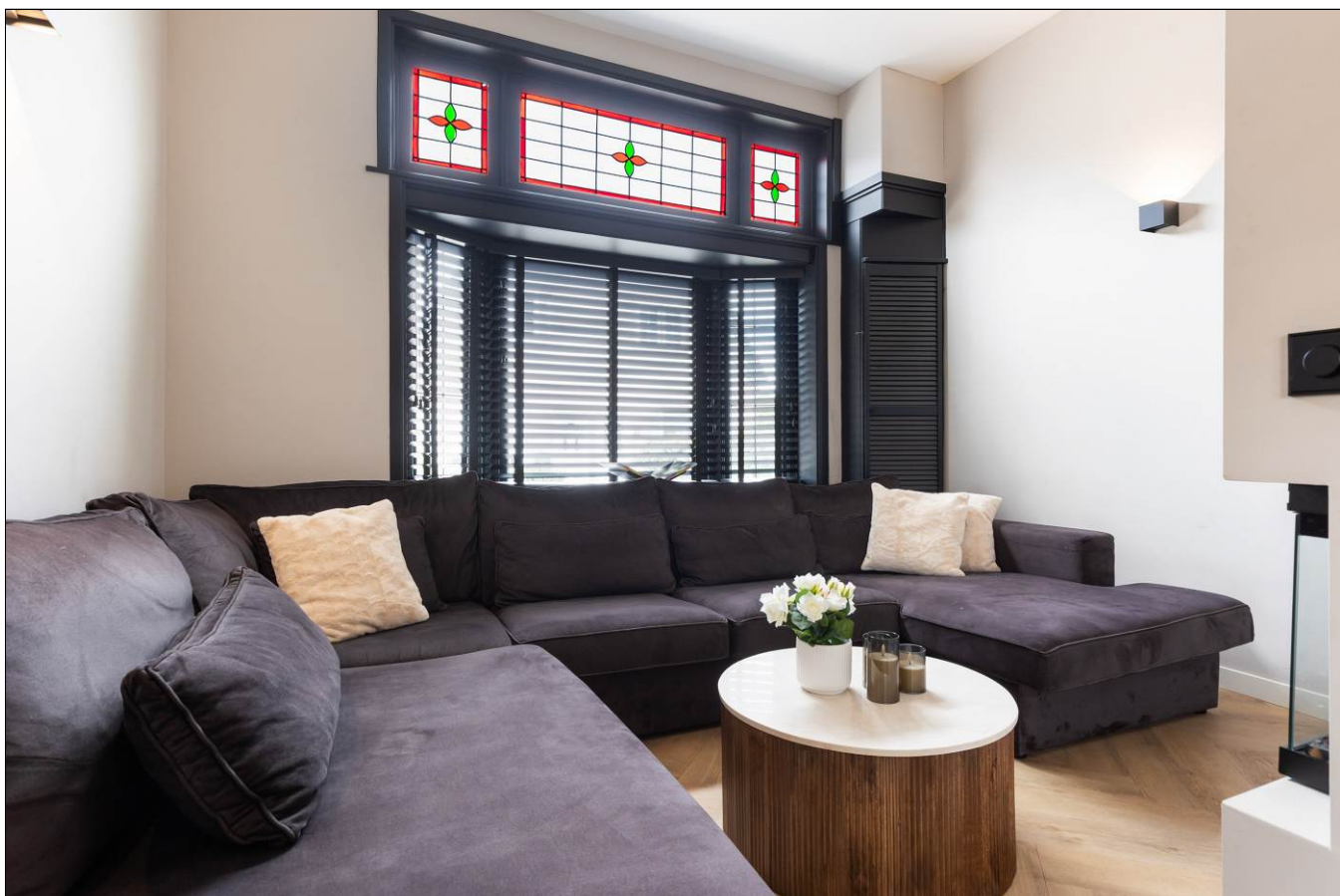




Apeldoorn, 1^e Wormenseweg 81















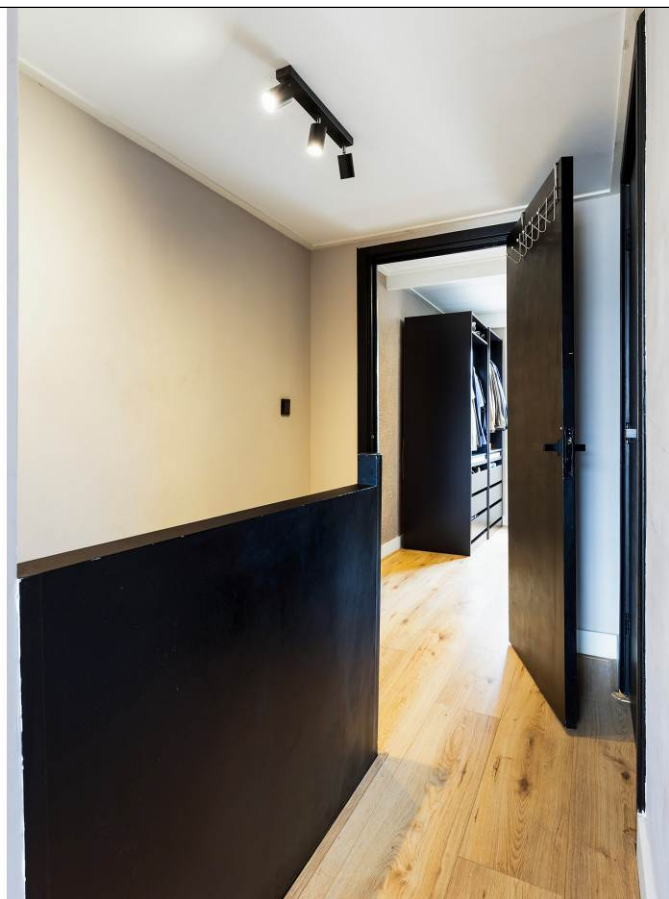
























1e Wormenseweg 81
Apeldoorn

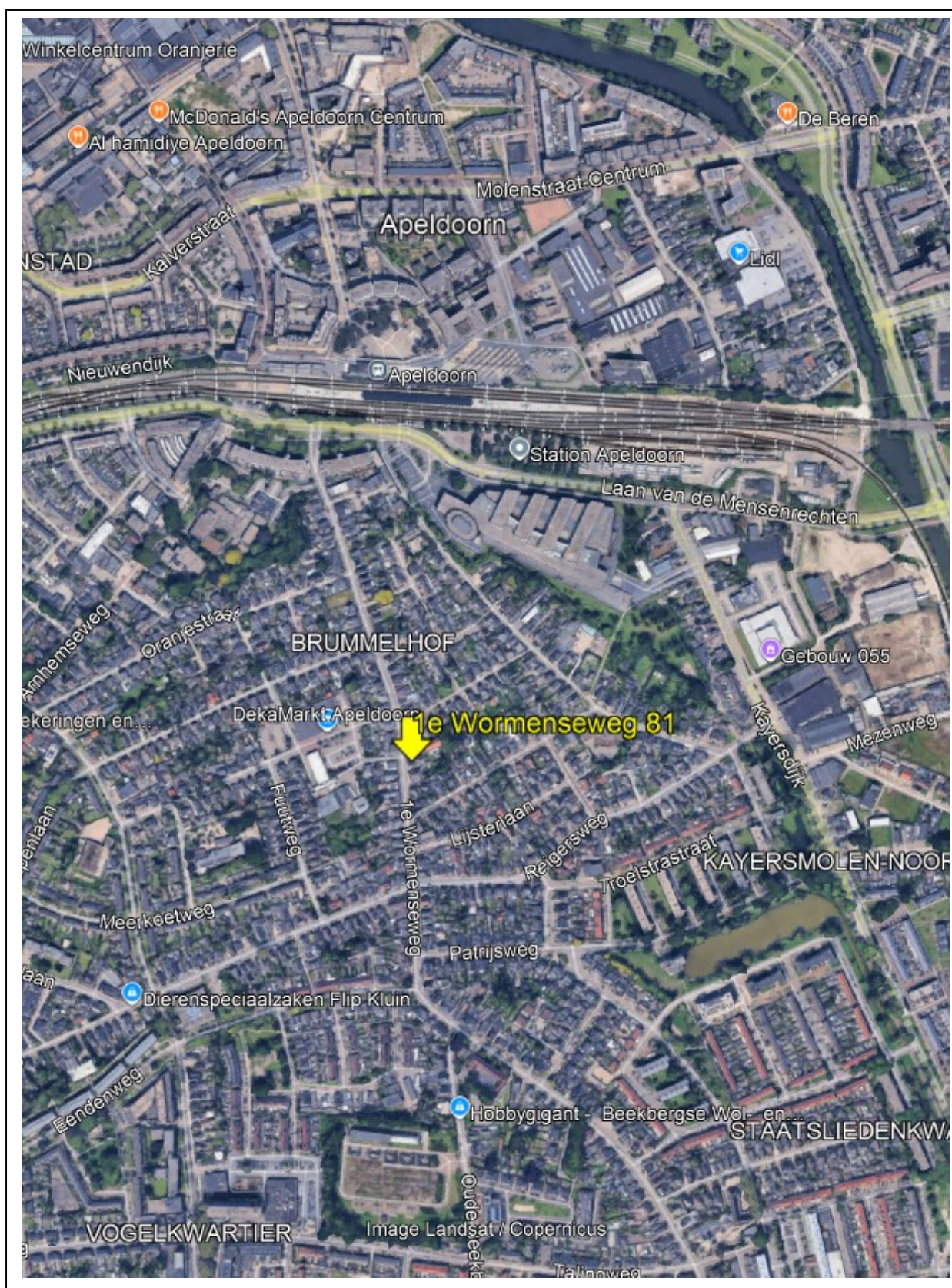
TE KOOP
055-5222277
www.goos.nl

woning- en bedrijfsmakelaars



GOOS

Satellietopname



1^e Wormenseweg 81

Let op: uniek object!

Aan de rand van het centrum gelegen, instapklaar, modern en toch karakteristieke twee-onder-een-kapwoning met eigen oprit en een bijzonder royaal perceel van maar liefst 551m² !

De woning is in 2021 van binnen volledig gerenoveerd en voorzien van onder andere een luxe keuken, luxe badkamer en hoogwaardige vloer- en wandafwerking.

Dankzij de badkamer op de begane grond en de serre, die eenvoudig als slaapkamer kan worden ingericht, is de woning tevens levensloopbestendig te bewonen. Bovendien biedt de royale kavel volop mogelijkheden voor een uitbouw, een thuiswerkruimte of het realiseren van een bijgebouw (uiteraard afhankelijk van de geldende regelgeving).

Gebruiksoppervlakte wonen: 88 m².

Perceeloppervlakte: 551 m².

Indeling

Begane grond: entree/hal met toegang tot de sfeervolle woonkeuken. De woonkeuken staat in open verbinding met de eetkamer, welke is voorzien van een karakteristieke erker met veel lichtinval. De luxe keuken beschikt over een groot werkblad, oven, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat met geïntegreerde afzuiging en een vaatwasser. Tot slot is er vanuit de keuken toegang tot de kelder.

De woonkamer bevindt zich aan de voorzijde van de woning en beschikt over een elektrische sfeerhaard. Aan de achterzijde bevindt zich de serre, welke multifunctioneel kan worden gebruikt. Deze ruimte is ideaal als slaapkamer, werkkamer, tuinkamer of extra zitkamer.

De gehele begane grond is voorzien van een fraaie pvc-vloer in visgraatmotief, afgewerkt met hoge witte plinten en strak gestucte wanden.

Op de begane grond bevindt zich tevens de luxe badkamer, voorzien van een toilet, een zeer ruime dubbele inloop(regen)douche en een dubbele wastafel met meubel en verlichte spiegel.

1e verdieping: overloop met toegang tot drie slaapkamers, waarvan de kamers aan de voor- en achterzijde zeer ruim zijn. De slaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vlizotrap naar een praktische en royale bergzolder. De slaapkamer aan de achterzijde biedt toegang tot het platte dak (dakterrass). De derde slaapkamer bevindt zich in het midden van de verdieping en beschikt tevens over de aansluiting voor de wasapparatuur.

Bouwjaar woning: 1914. De woning is grotendeels voorzien van geïsoleerde voorzetwanden en volledig van dubbele beglazing (m.u.v. één badkamerraam). Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel van Remeha.

Alle voorzieningen zijn nabij gelegen zoals het NS-station, het centrum van Apeldoorn met diverse winkels, horeca, scholen en uitvalswegen.

Tuin: de tuin is uitzonderlijk diep en fraai aangelegd. Het beschikt over meerdere terrassen, een groot gazon en volop privacy. Een absoluut hoogtepunt is de unieke, sfeervolle zitkuil, waar u tot in de late uurtjes kunt genieten rondom een vuurkorf. Dankzij het royale perceel van maar liefst 551 m² zijn er altijd zonnige én schaduwrijke plekjes te vinden. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap. De royale kavel biedt daarnaast volop mogelijkheden voor een uitbouw, een thuiswerkruimte of het realiseren van een bijgebouw (uiteraard afhankelijk van de geldende regelgeving).

Dankzij het royale perceel van maar liefst 551 m² zijn er altijd zonnige én schaduwrijke plekjes te vinden. Achter in de tuin bevindt zich een vrijstaande berging, ideaal voor het stallen van fietsen en tuingereedschap. De royale kavel biedt daarnaast volop mogelijkheden voor een uitbouw, een thuiswerkruimte of het realiseren van een bijgebouw (uiteraard afhankelijk van de geldende regelgeving).

Bouwjaar woning: 1914. De woning is grotendeels voorzien van geïsoleerde voorzetwanden en volledig van dubbele beglazing (m.u.v. één badkamerraam en één slaapkamerraam). Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel van Remeha.

Alle voorzieningen zijn nabij gelegen zoals het NS-station, het centrum van Apeldoorn met diverse winkels, horeca, scholen en uitvalswegen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 499.995,- 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

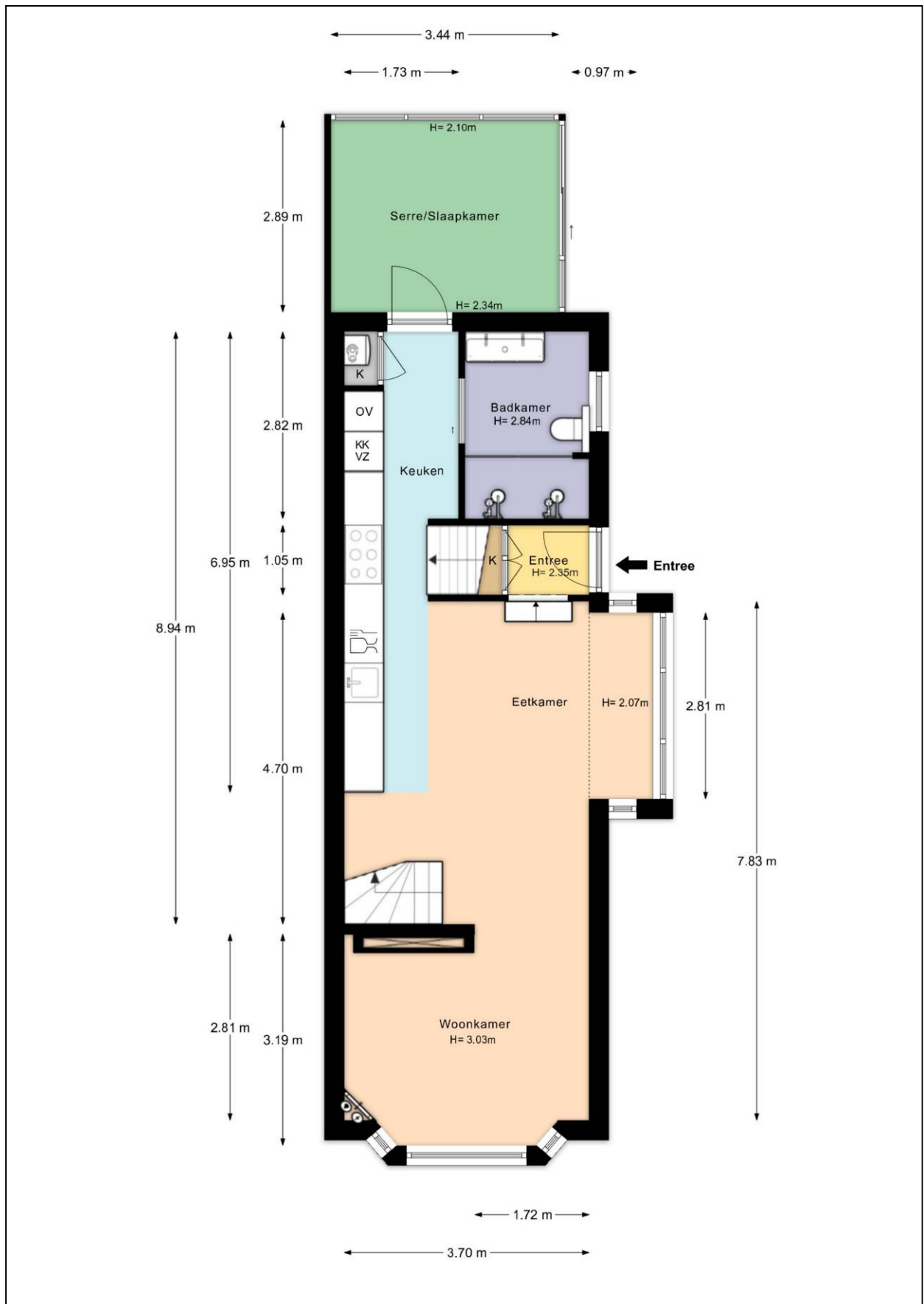
E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

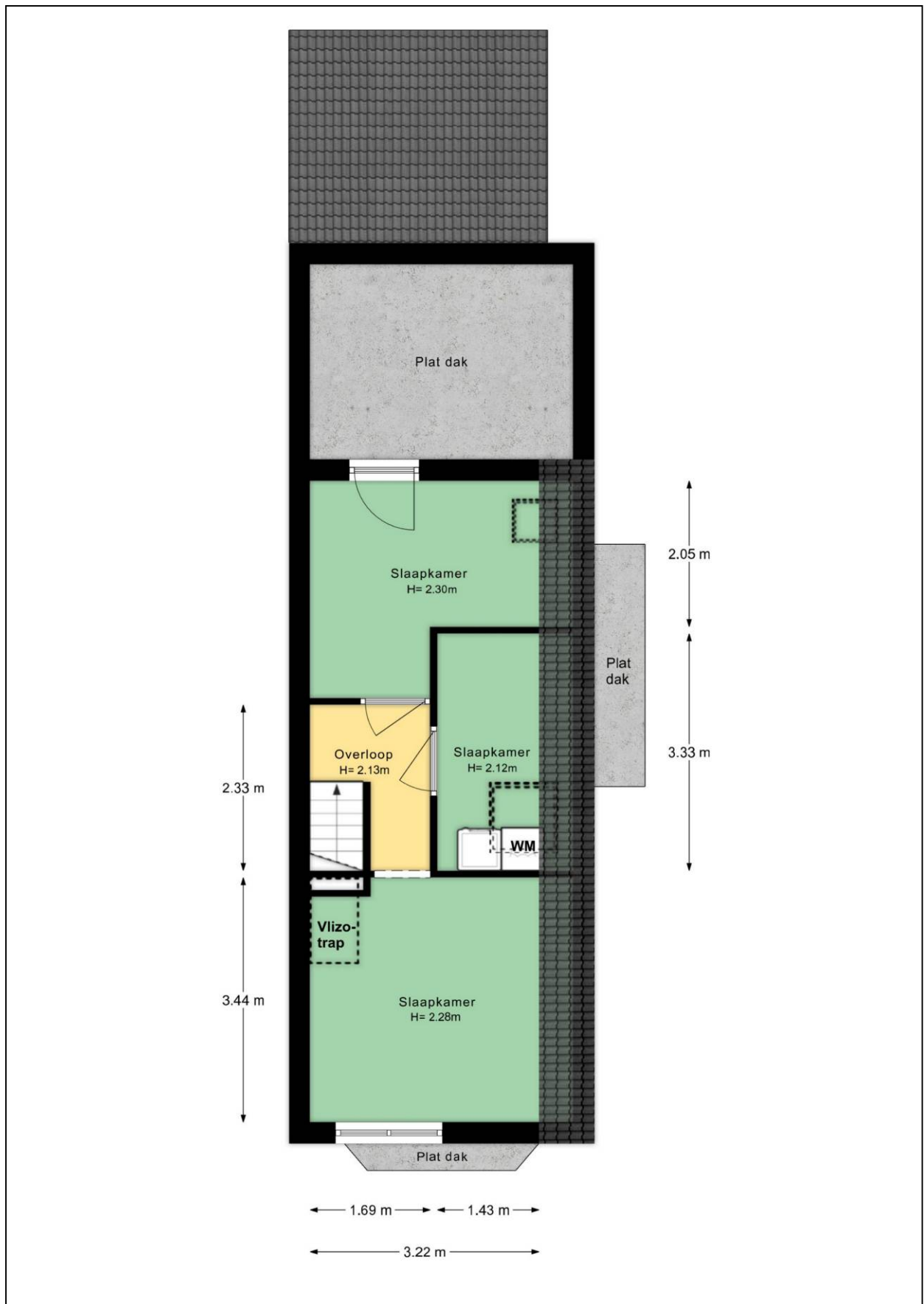


www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

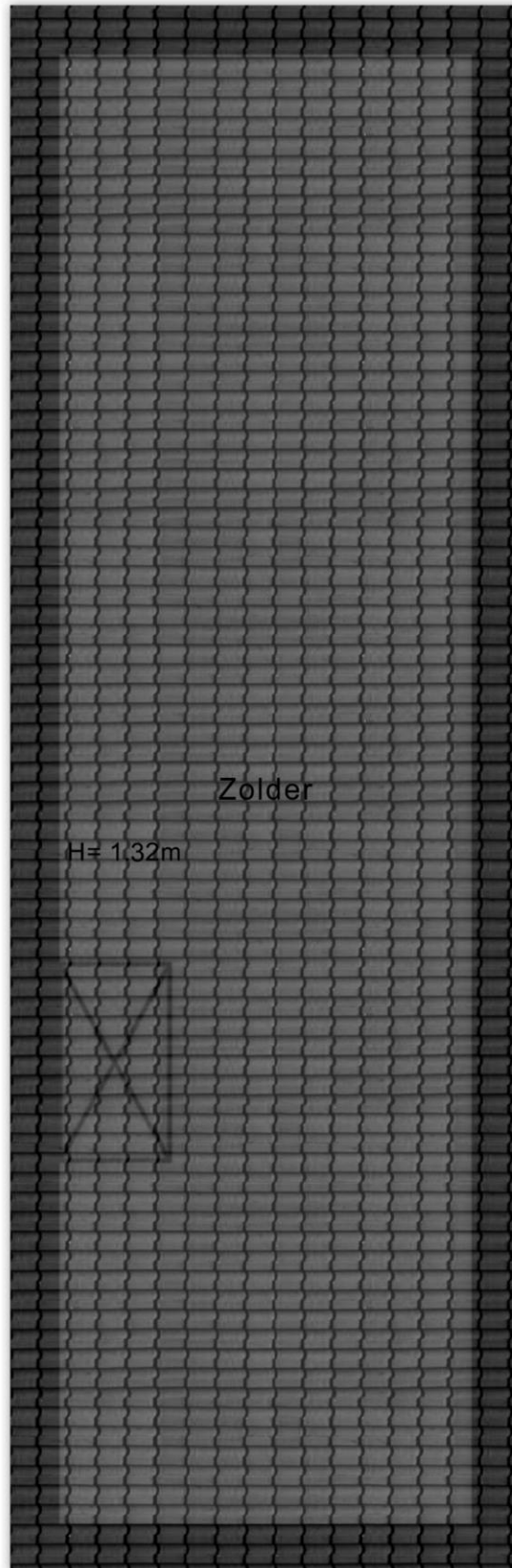
Plattegrond begane grond



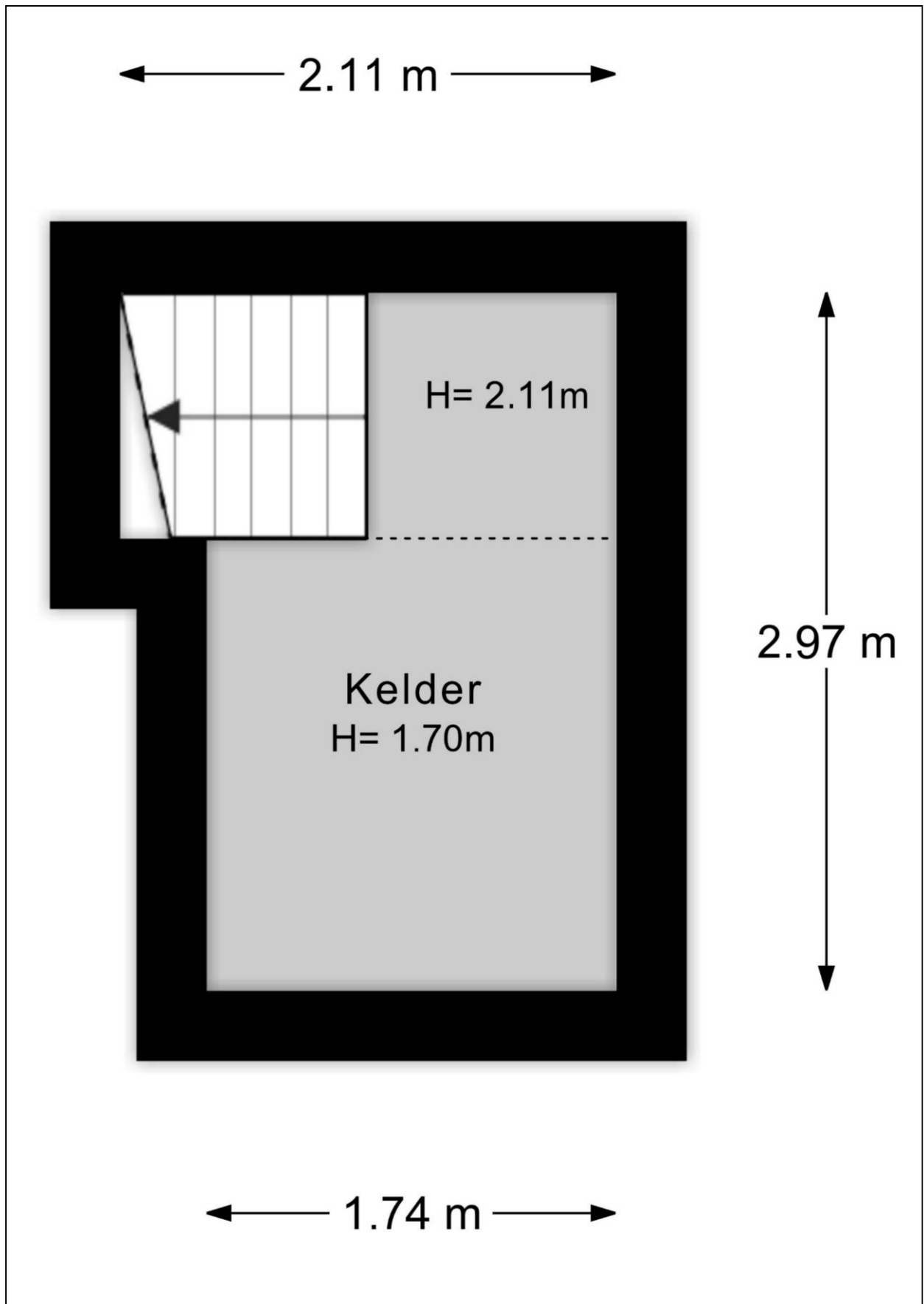
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond vliering



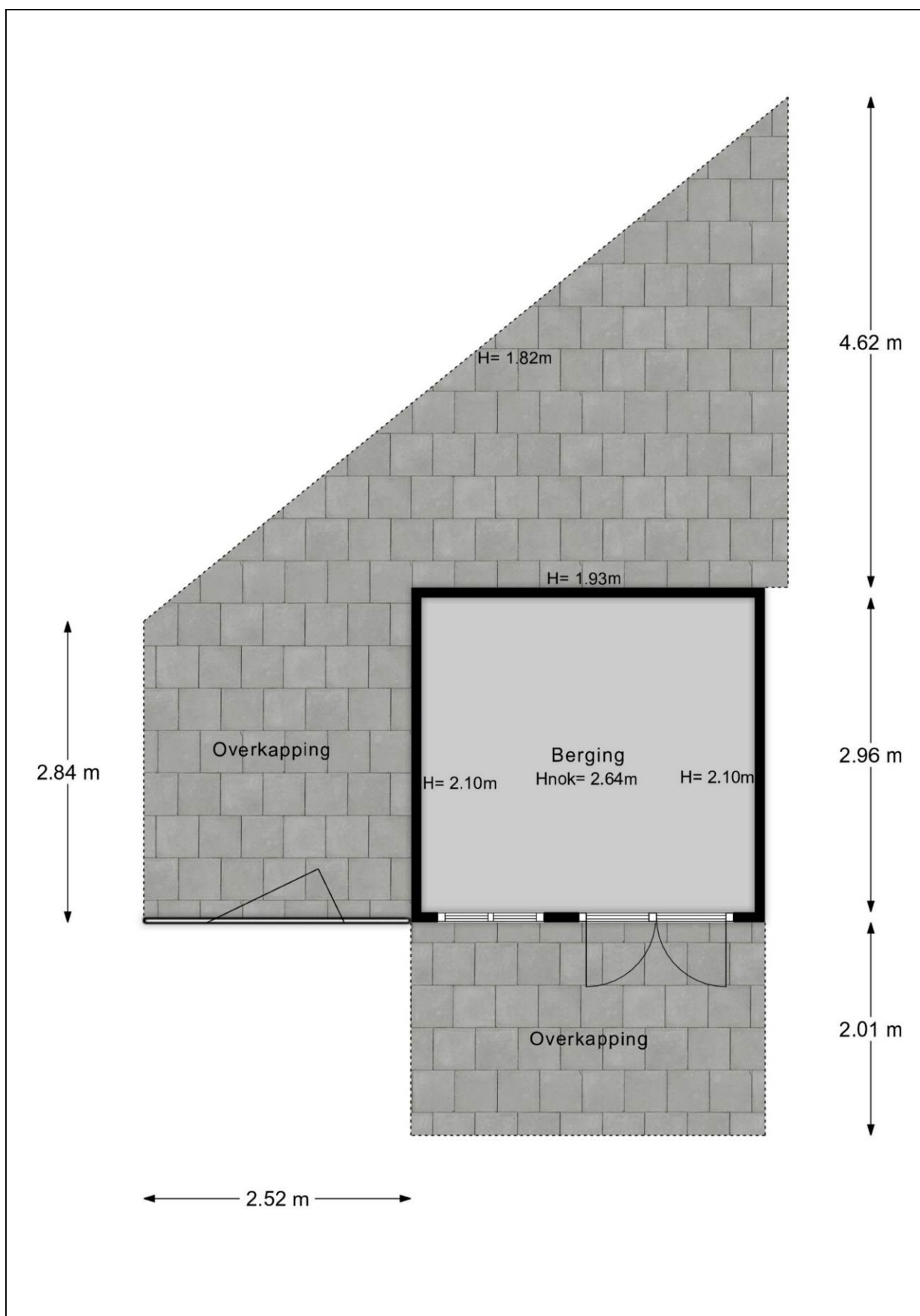
Plattegrond kelder



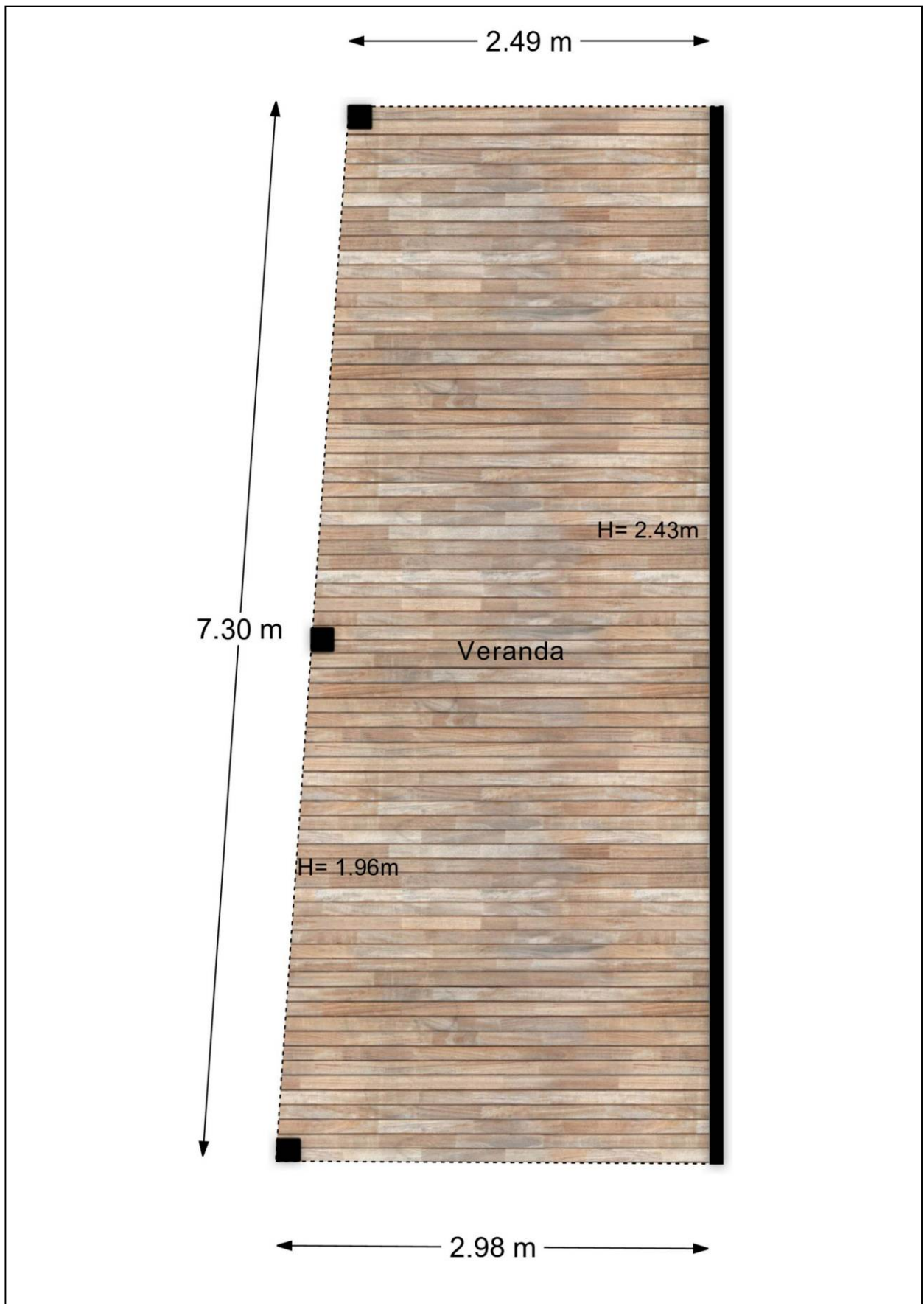
Plattegrond begane grond met tuin



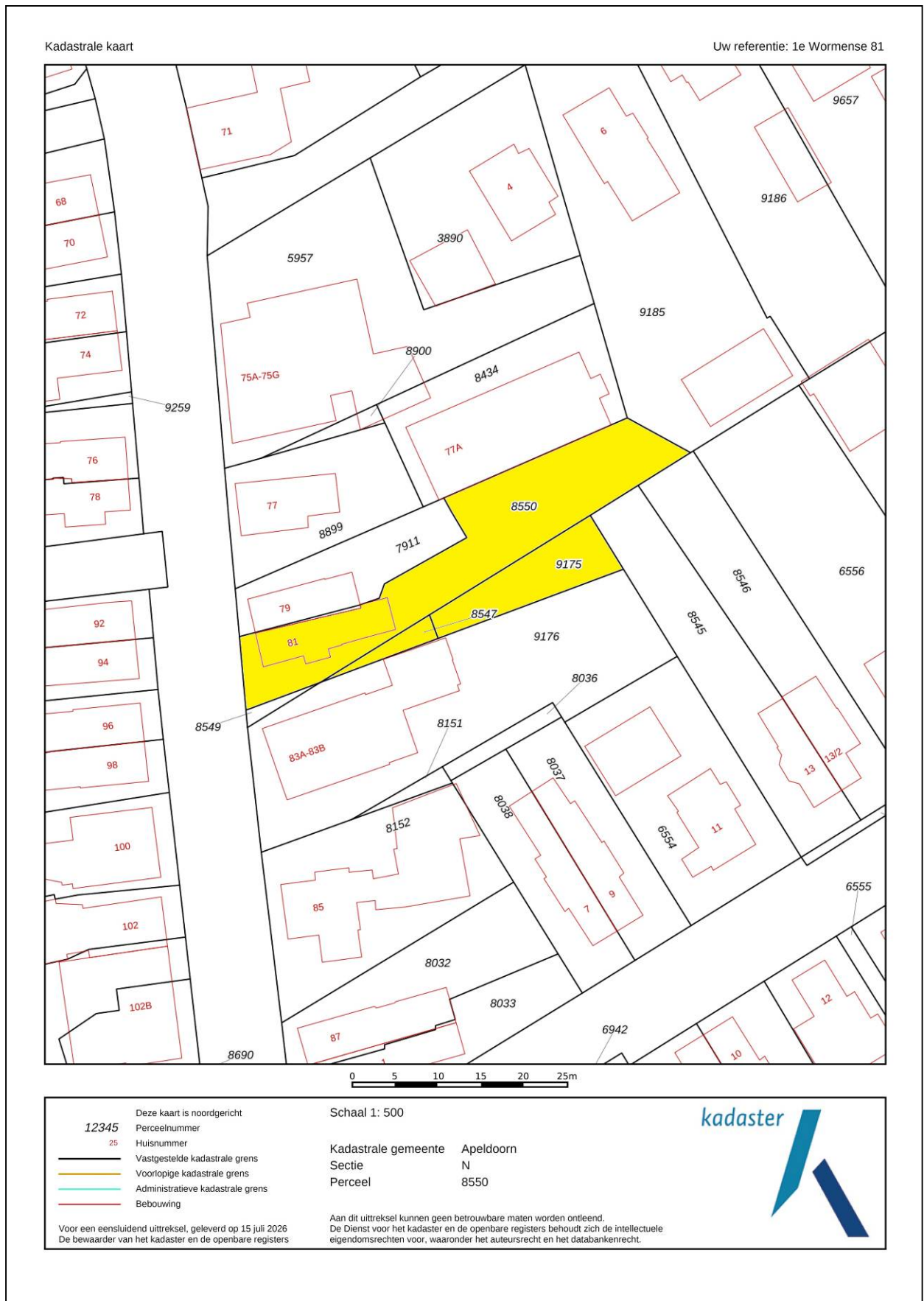
Plattegrond berging



Plattegrond veranda



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
429068451

Datum registratie
08-07-2026

Geldig tot
03-07-2036

Deze woning heeft energielabel

C

233,56 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



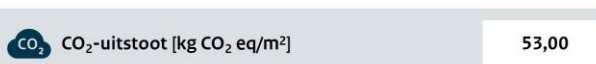
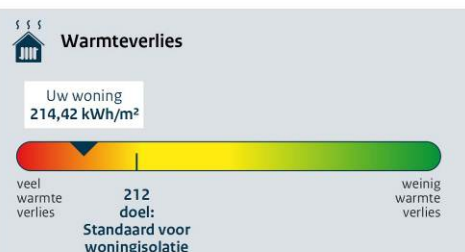
Isolatie van uw woning



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	4.331 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
1e Wormenseweg 81
7331DC Apeldoorn

Bouwjaar
1914

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
86 m²



Energieadviseur
P.W. Slijkhuis

Lijst van Zaken

Betreffende:	1 ^e Wormenseweg 81, Apeldoorn		
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			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Alle vloerdelen	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten			
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	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*)? **nee**
- 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*)? **nee**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom? **nee**
- e. Heeft u grond van derden in gebruik? **nee**
- f. Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel (*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? **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 (<i>bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel opslag</i>)?
Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? | woning
ja |

2. Gevels

- | | |
|--|---|
| a. Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? | nee |
| b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? | nee |
| c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | nee
volgens energielabel wel |
| d. Zijn de gevels ooit gereinigd?
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? | niet bekend |

3. Dak(en)

- | | |
|--|----------------------------|
| a. Hoe oud zijn de daken? | niet bekend |
| 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?
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
De tussenvloer tussen de slaapkamers en de vloering is geïsoleerd als "dakisolatie"
Is er sprake van volledige isolatie? | nee
niet bekend |
| f. Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | nee |
| g. Zijn de dakgoten lek of verstopt? | nee |

4. Kozijnen, ramen en deuren

- | | |
|---|-------------------------------|
| a. Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? | hout |
| b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?

Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | 3 jaar geleden
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? **ja**
 Zo ja, welk type glas? **Verskillend, HR+ / dubbel glas. Zie energielabel**
 Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **nee, badkamerraam en 1 slaapkamerraam**
niet
- 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? **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? **nee**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **niet bekend**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
 Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte?
 Is de kruipruimte droog? **ja**
vanuit kelder
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? **Cv-installatie**
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Merk van de installatie(s): **Remeha**
 Installatiedatum van de installatie(s): **2009**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **ca. 2 jaar geleden door Feenstra**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s) (*bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed*)? **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? **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? **360Wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Longi 360 Wp mono Full Black**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
 Zo ja, welke? **ShinePhone**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **17-08-2021**
 Installateur: **Hetzonnedak.nl / Sunnyboys**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
 Jaar: **2025**
 Aantal kWh: **6.121kWh**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
7 jaar fabrieksgarantie en 20 jaar vermogensgarantie (bij aanschaf was dit 12 jaar fabrieksgarantie en 25 jaar vermogensgarantie).
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **ja**
 Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **n.v.t.**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **n.v.t.**
- k. Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd (*onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.*)? **ja**
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Overall nieuwe elektraleidingen/schakelaars/stopcontacten en gehele meterkast.
 Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? **nee**
- l. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- m. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **nee**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **4 jaar**
- 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? | 2021 |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Functioneert alle inbouwapparatuur? | 2021
ja |
| i. Heeft u een kokend water kraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)? | nee |

9. Diversen

- | | |
|---|-----------------------------|
| a. Wat is het bouwjaar van de woning? | 1913 |
| b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (<i>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.</i>)? | 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? | niet bekend |
| g. Heeft u elders lekkages gehad (<i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i>)? | 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 bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | nee |
| n. Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? | nee |
| o. Is er sprake van glasvezel internet? | ja |
| p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? | ja
label C |

10. Vaste lasten

- | | |
|--------------------------|--------------------|
| a. Wat is de WOZ-waarde? | € 457.000,- |
| Peildatum: | 01-01-2025 |

b. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?

Gas en elektra:

€ 165,-

Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?

Gas

m3 : 1.062

Elektriciteit totaal

kWh 764 (na teruglevering)

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?

aantal: 1 bewoners

c. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)?

nee

d. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht?

nee

e. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?

ja

Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?

nee

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

N.v.t.