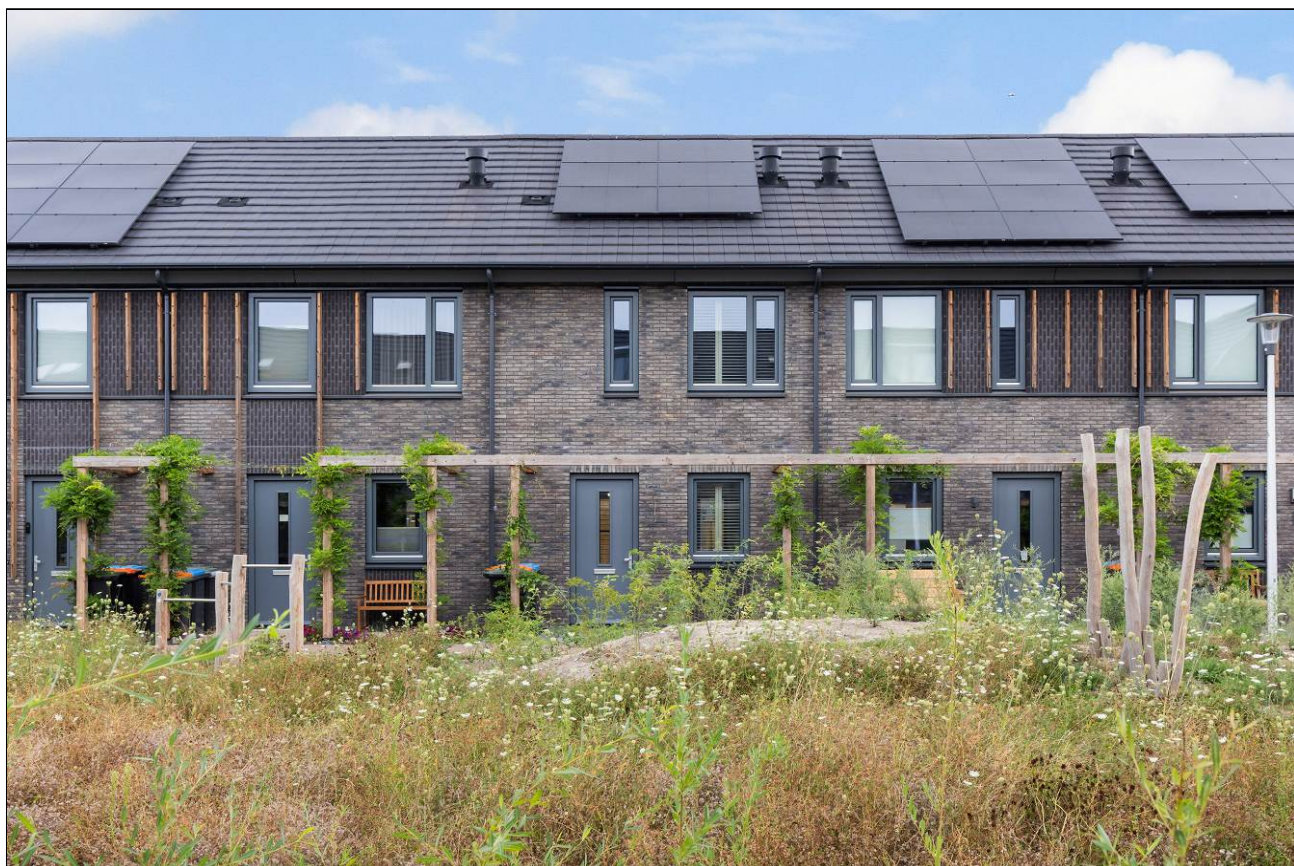
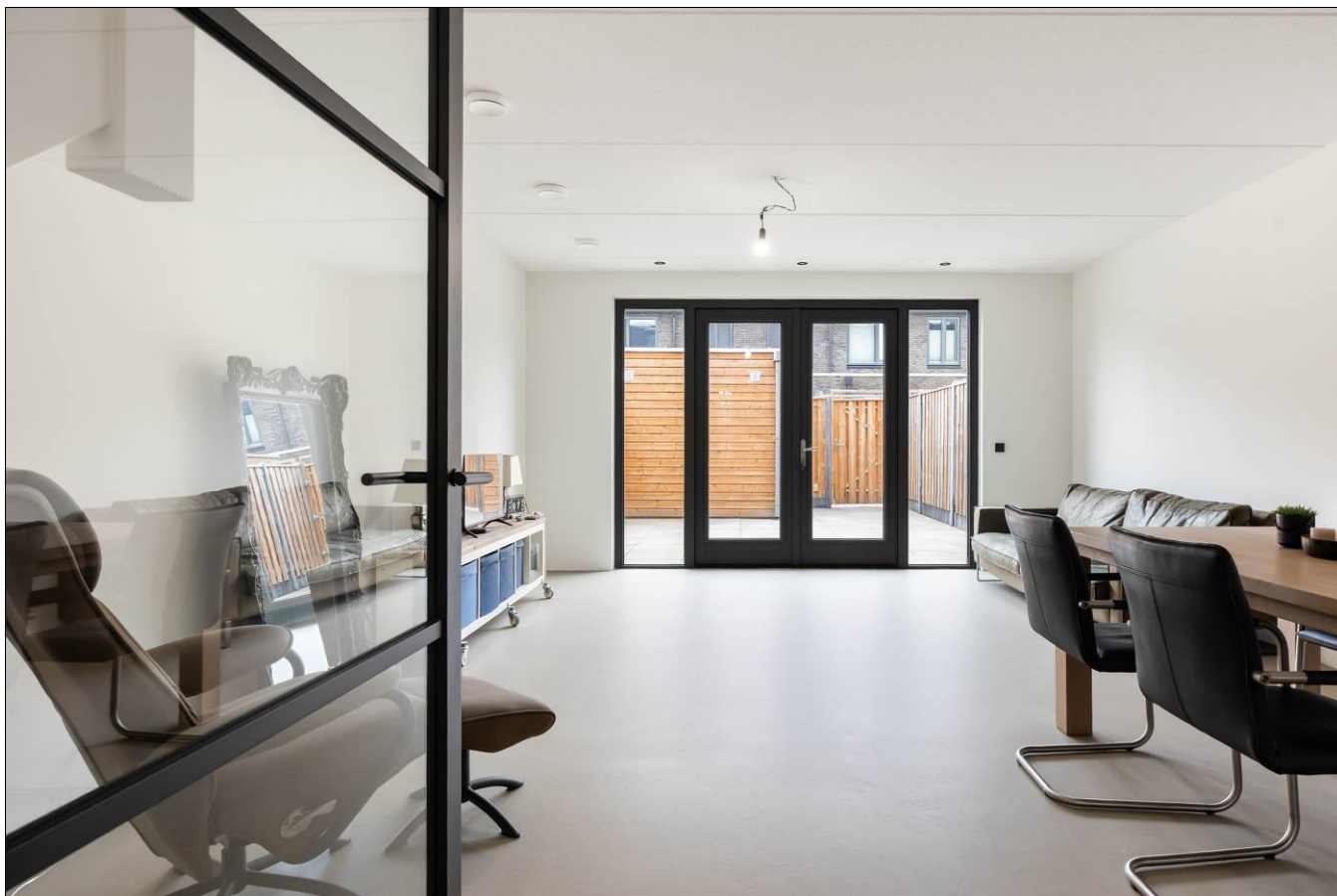


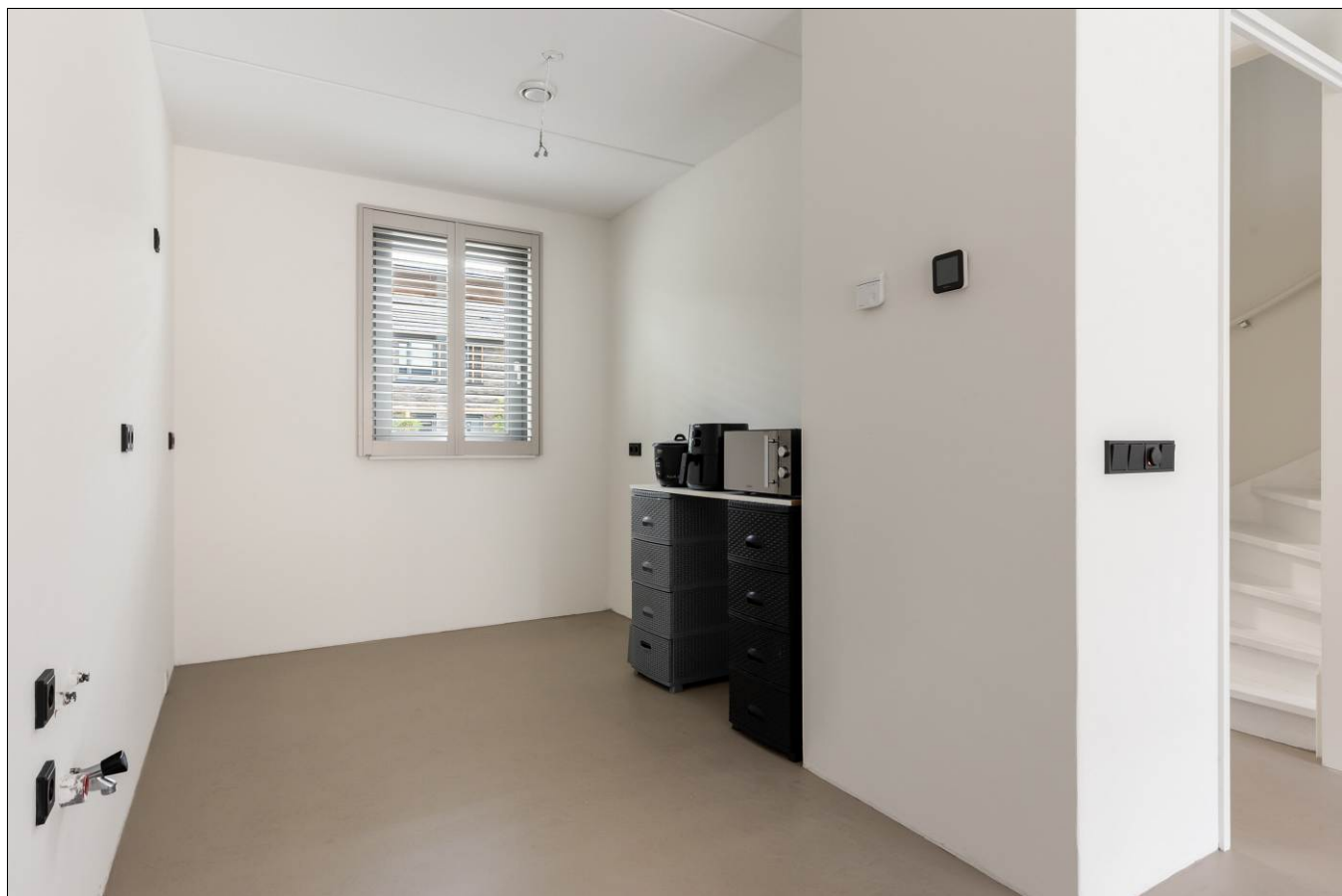


Apeldoorn, Hohenheimstraat 96

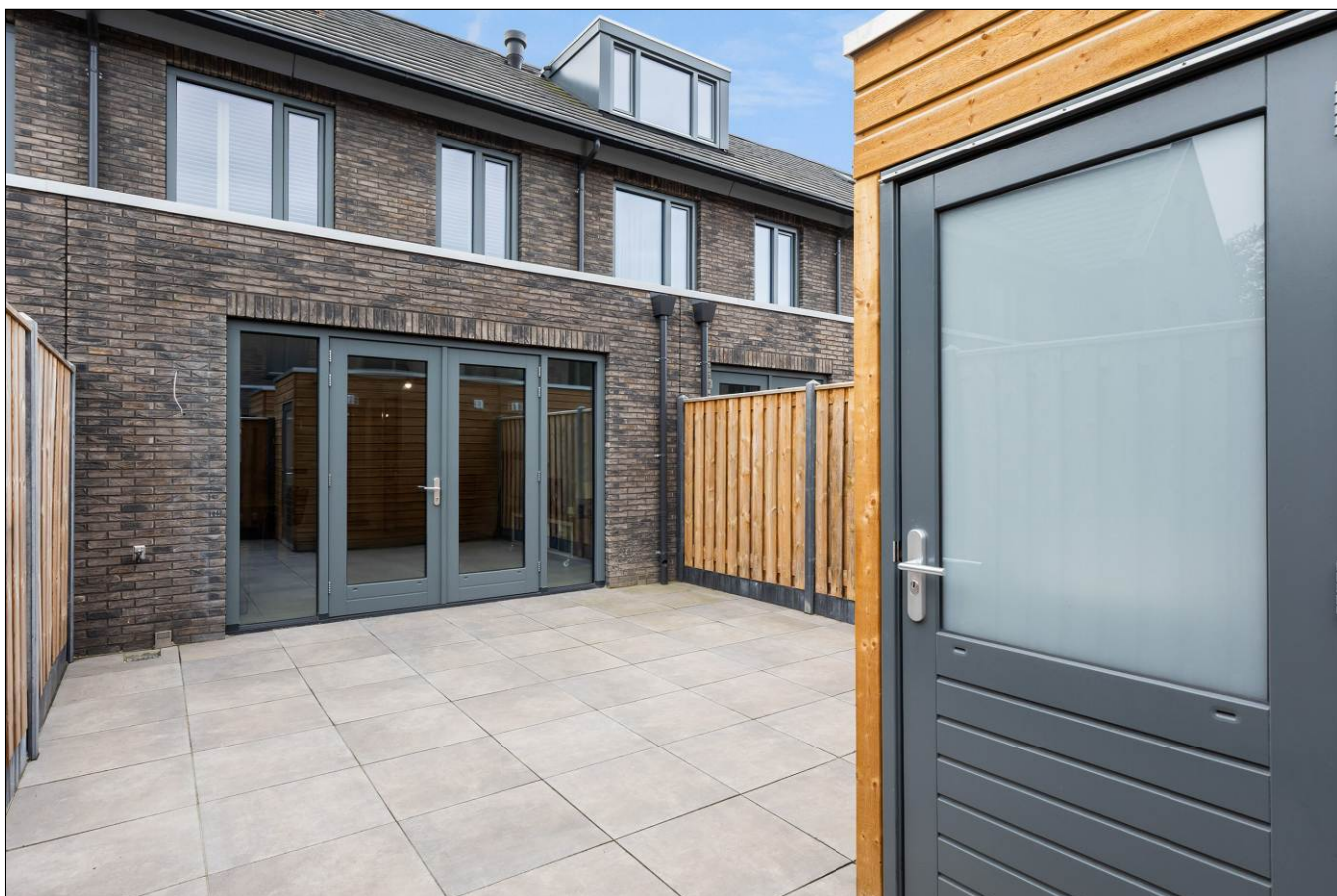
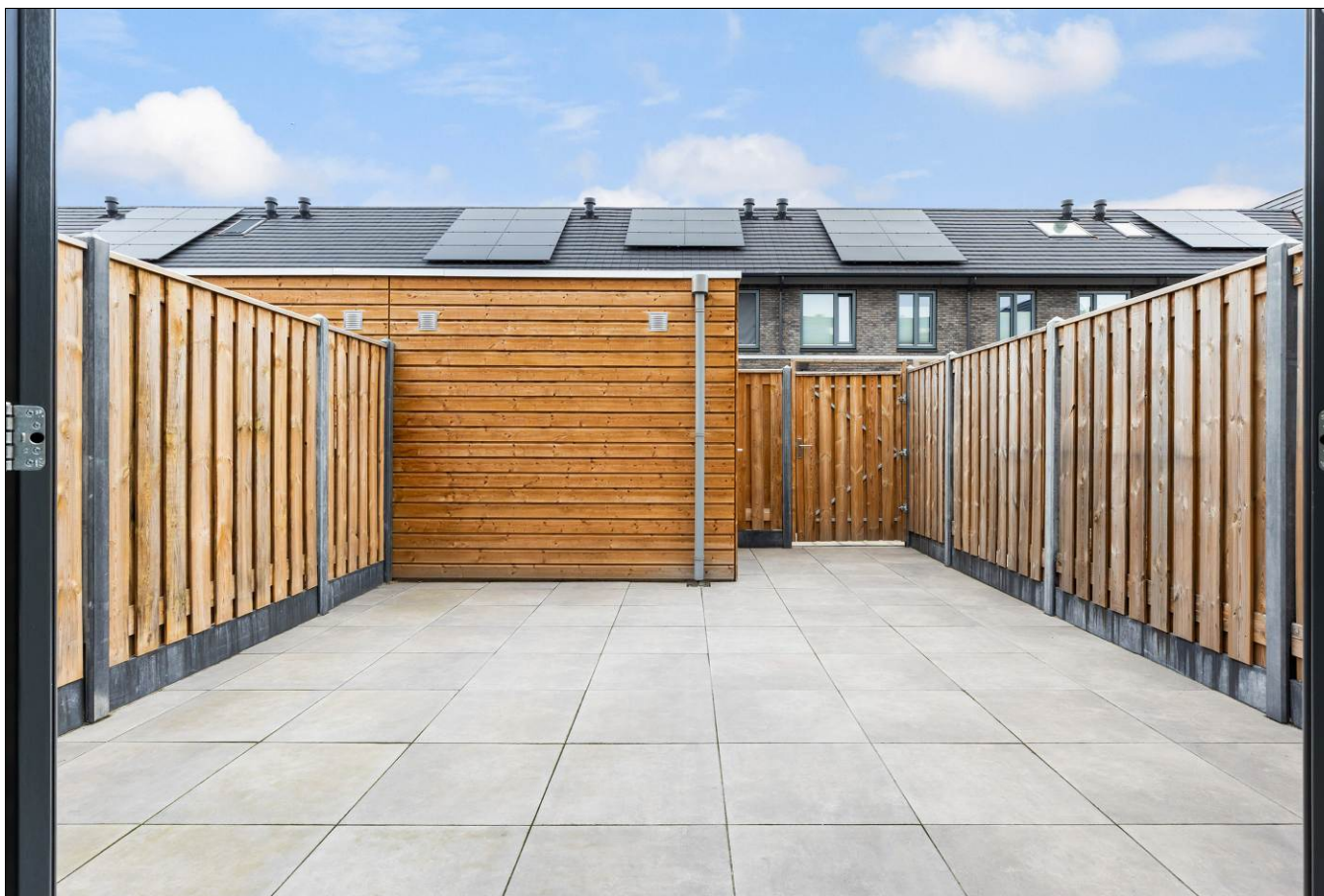


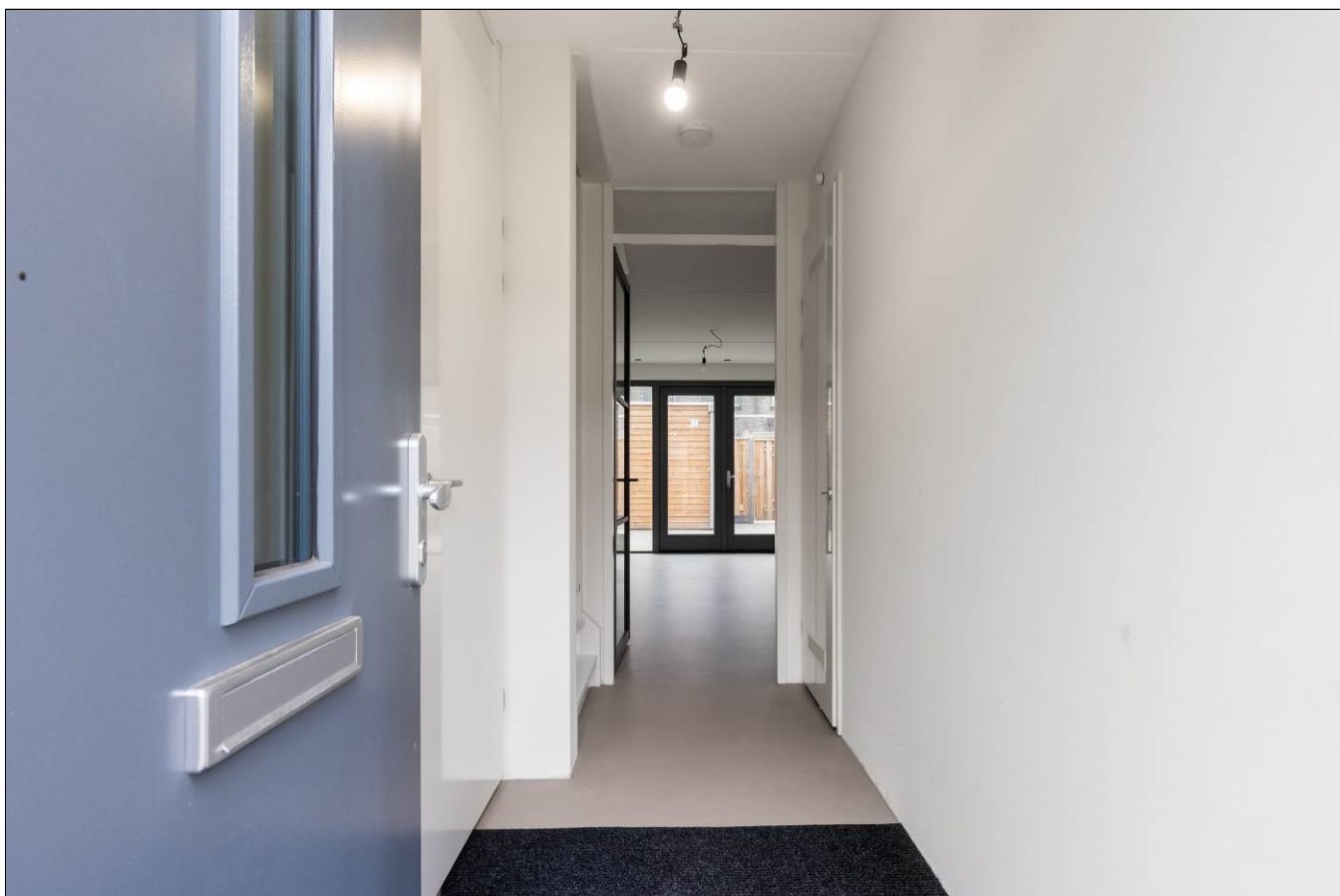


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

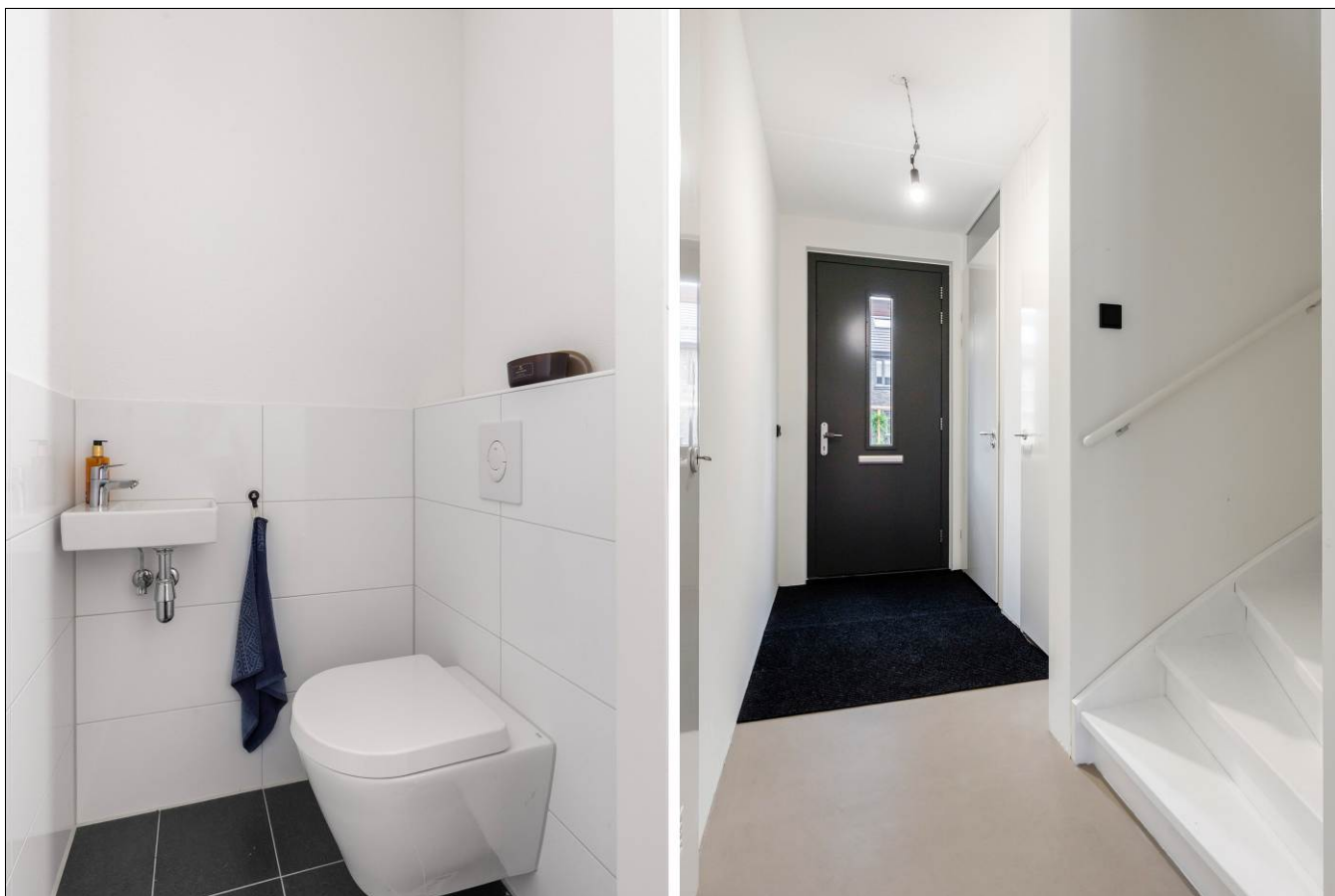


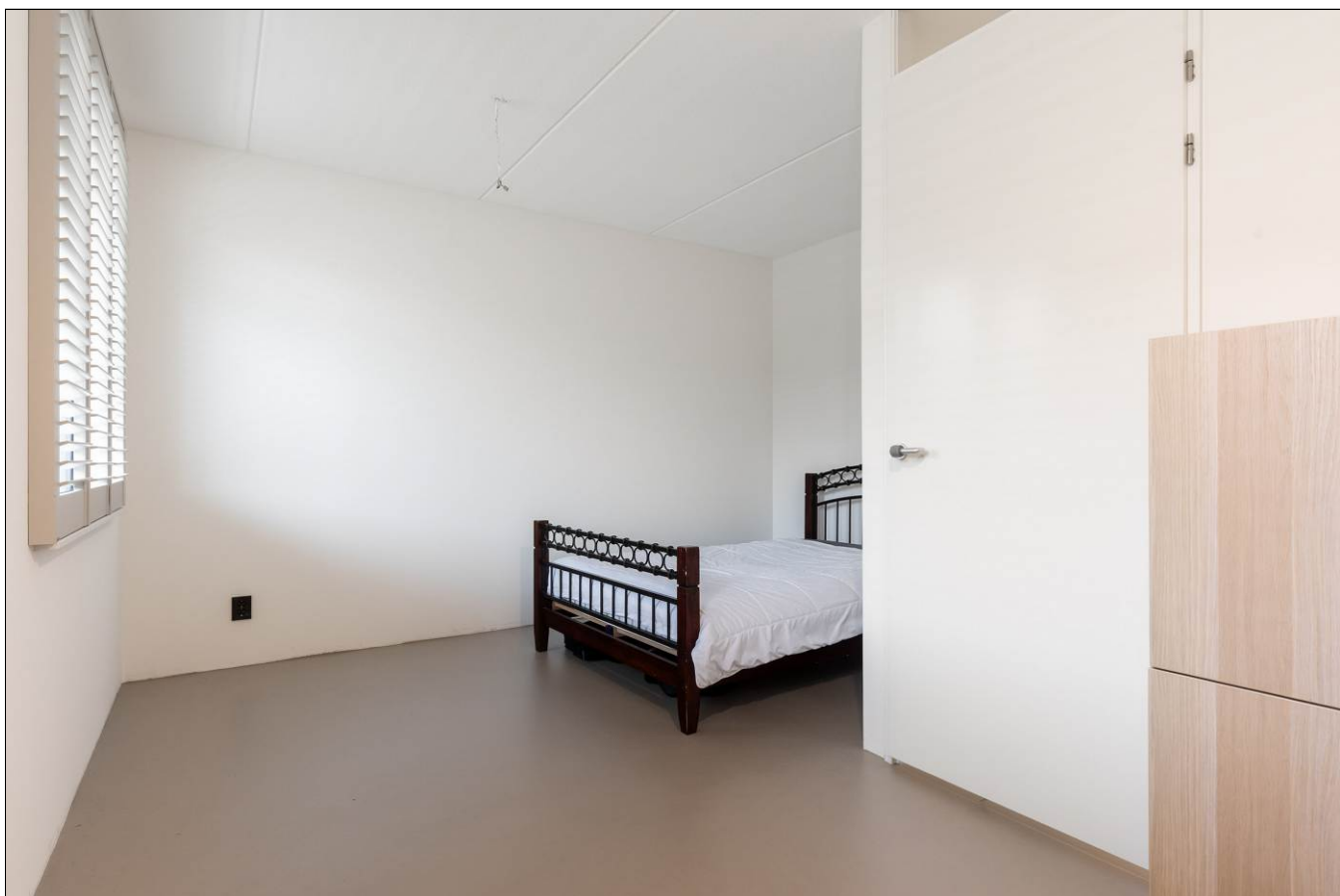


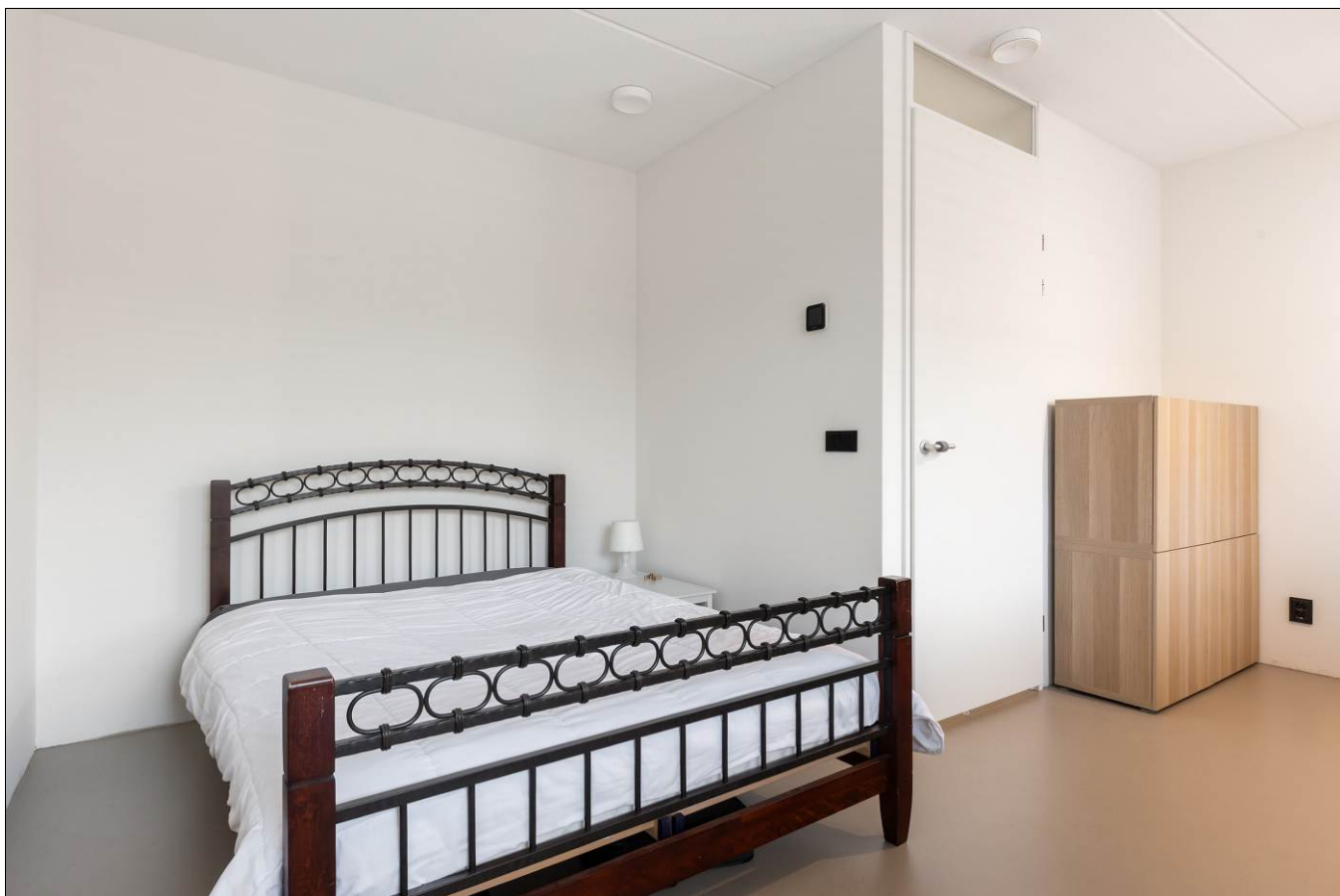


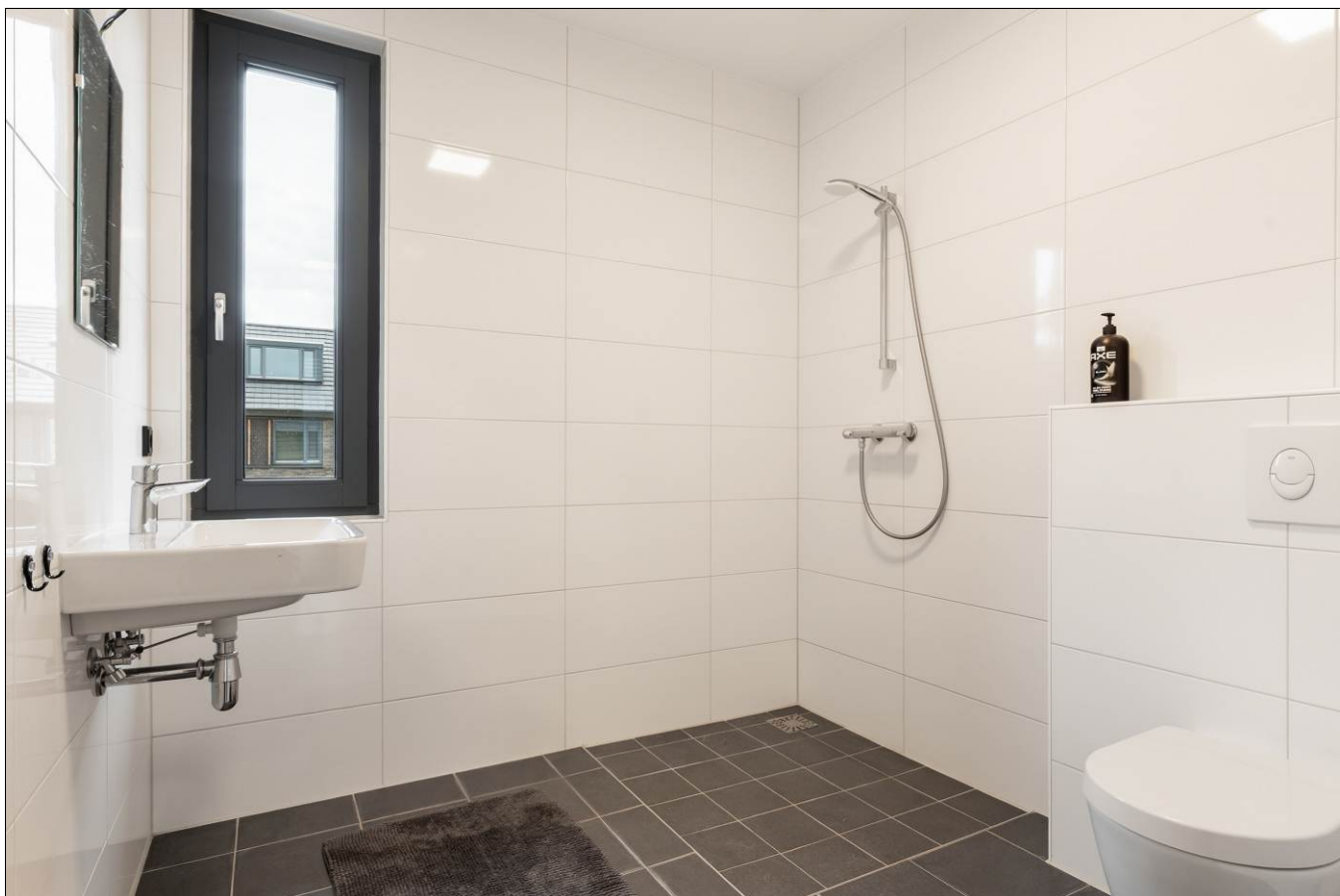


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





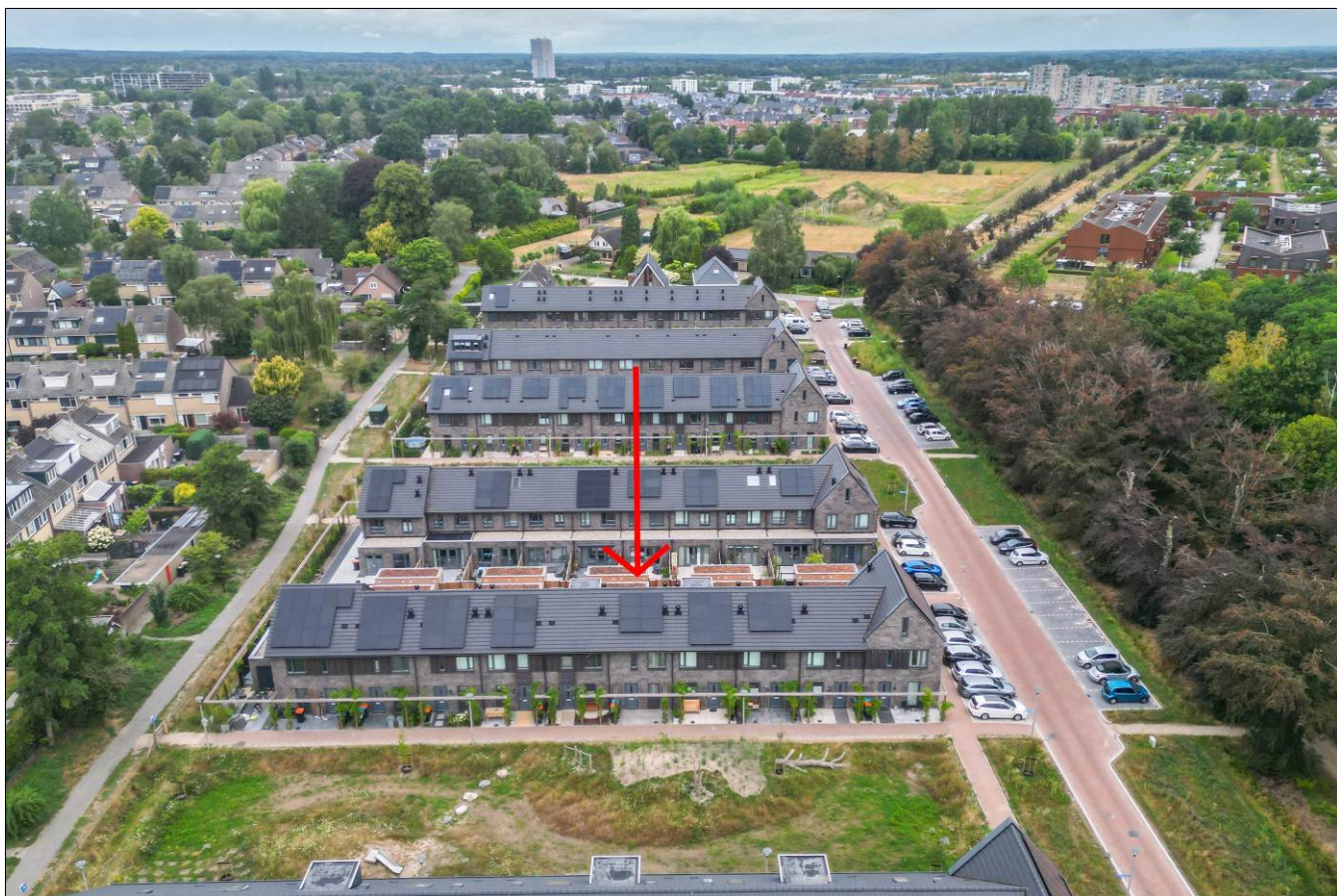














Hohenheimstraat 96
Apeldoorn

Satellietopname



Hohenheimstraat 96

Wonen in een spiksplinternieuwe woning zonder te hoeven wachten op een aannemer? Dit is uw kans! Gelegen op een prachtige locatie in de geliefde wijk Zuidbroek, met aan de voorzijde vrij uitzicht over een speelveldje, staat deze instapklare gezinswoning te koop. Het enige wat u zelf nog hoeft te doen, is het uitzoeken van een nieuwe keuken! De woning beschikt over 6 zonnepanelen, een aardwarmtepomp en een zonnige, fraai aangelegde tuin met houten berging en achterom. Een energiezuinige woning met energielabel A++++ (=het hoogst haalbare energielabel), waar u zo in kunt trekken!

De woning is in 2025 opgeleverd als uitgebouwde variant, met een uitbouw van 2,40 meter aan de achterzijde van de begane grond. Naast de aardwarmtepomp beschikt de woning over een douchepijp met WTW (warmteterugwinning), mechanische ventilatie met WTW en comfortabele vloerverwarming met zoneregeling.

Indeling

Begane grond: entree met hal, meterkast en kast met opstelling van de aardwarmtepomp, modern toilet met fonteintje en aan de voorzijde van de woning de keukenruimte. Lichte, tuingerichte en uitgebouwde woonkamer met dubbele openslaande deuren naar de zonnige achtertuin. De begane grond is voorzien van een fraaie, krasbestendige lavagietvloer met comfortabele vloerverwarming.

1e verdieping: overloop, 2 ruime slaapkamers (3 mogelijk) en een moderne badkamer met inloofdouche, 2e toilet en wastafel. Ook deze verdieping is voorzien van een fraaie, krasbestendige lavagietvloer met comfortabele vloerverwarming.

2e verdieping: ruime zolderverdieping die nog naar eigen inzicht kan worden ingedeeld. Na verbouwing zijn hier 1 of meerdere kamers mogelijk. Deze verdieping beschikt over veel bergruimte achter de knieschotten, een aansluiting voor wasapparatuur, een groot dakraam en de opstelling van de mechanische ventilatie met WTW. Ook deze verdieping is voorzien van een fraaie lavagietvloer.

De achtertuin is gesitueerd op het noordwesten en onderhoudsvriendelijk aangelegd, met een groot zonneterras. Tevens beschikt de achtertuin over een houten berging en een achterom. Parkeren kan op de nabijgelegen openbare parkeerplaats, waar ruime parkeergelegenheid aanwezig is.

Diverse voorzieningen, zoals scholen, sportfaciliteiten, een gezondheidscentrum, zwembad, winkelcentrum De Anklaar en een supermarkt, zijn op loopafstand gelegen. Tevens zijn er een groot park en diverse groenstroken met speeltoestellen in de wijk aanwezig. Het openbaar vervoer en de op-/afrit van de A50 zijn dichtbij gelegen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 489.500,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

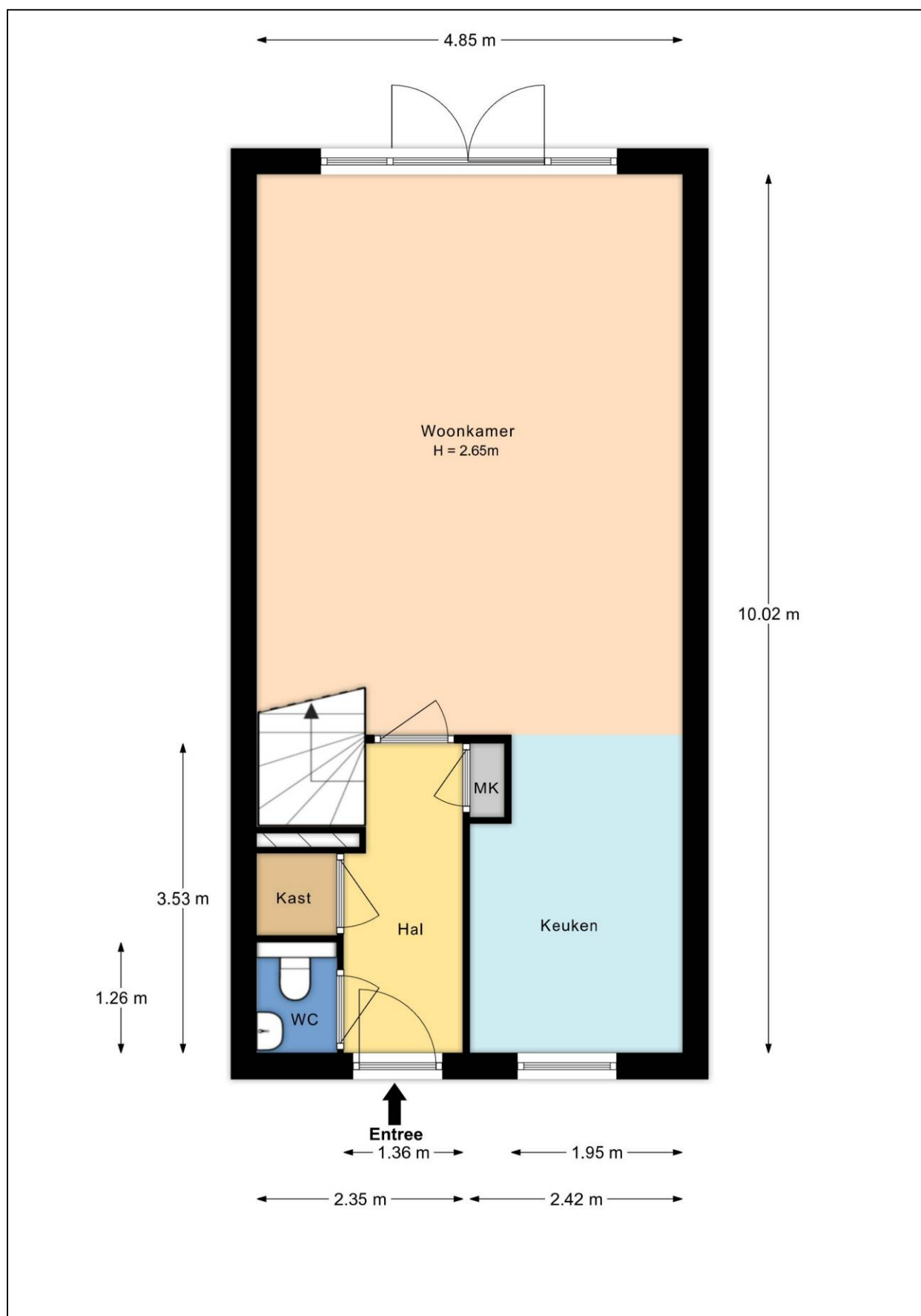
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

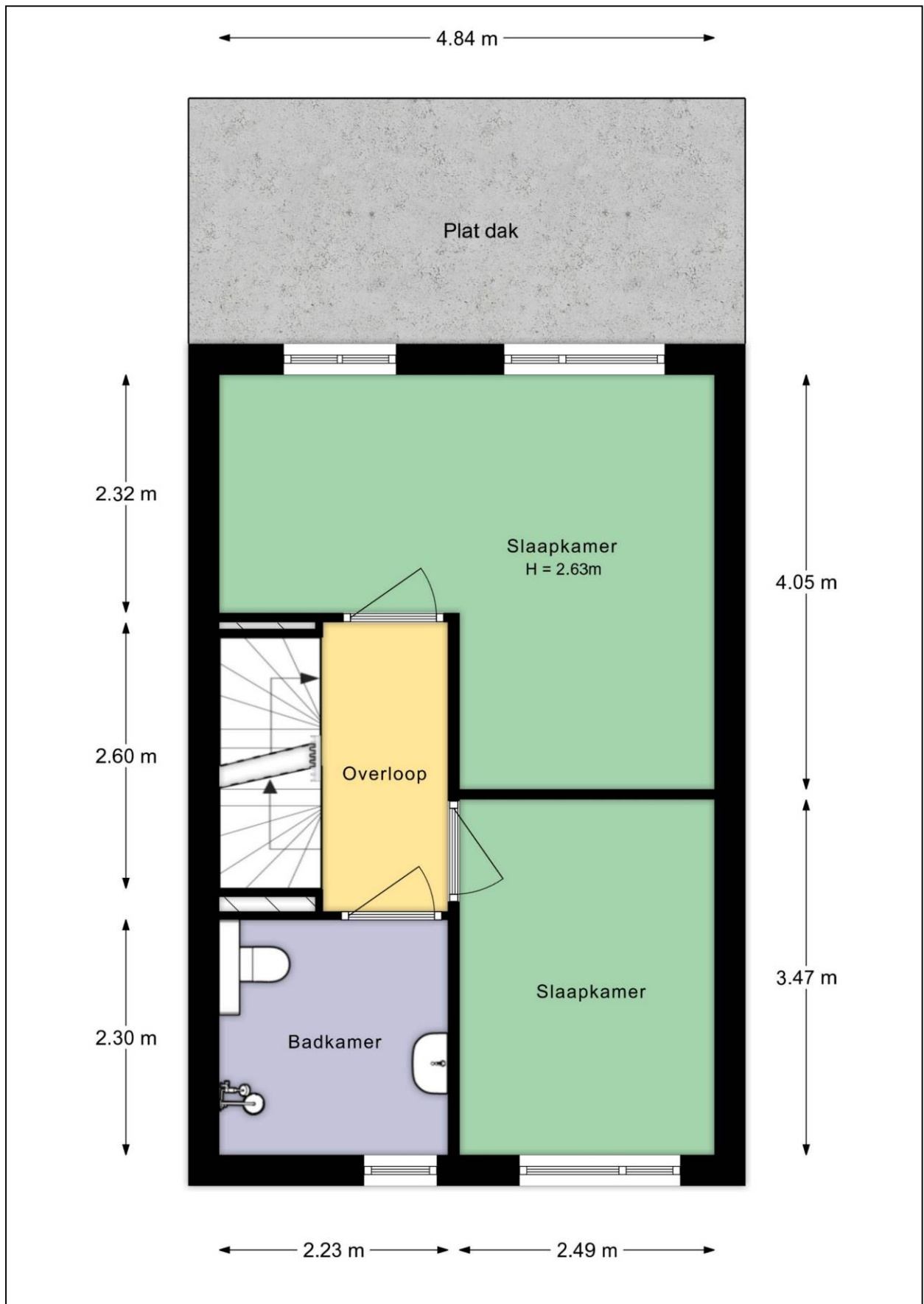
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

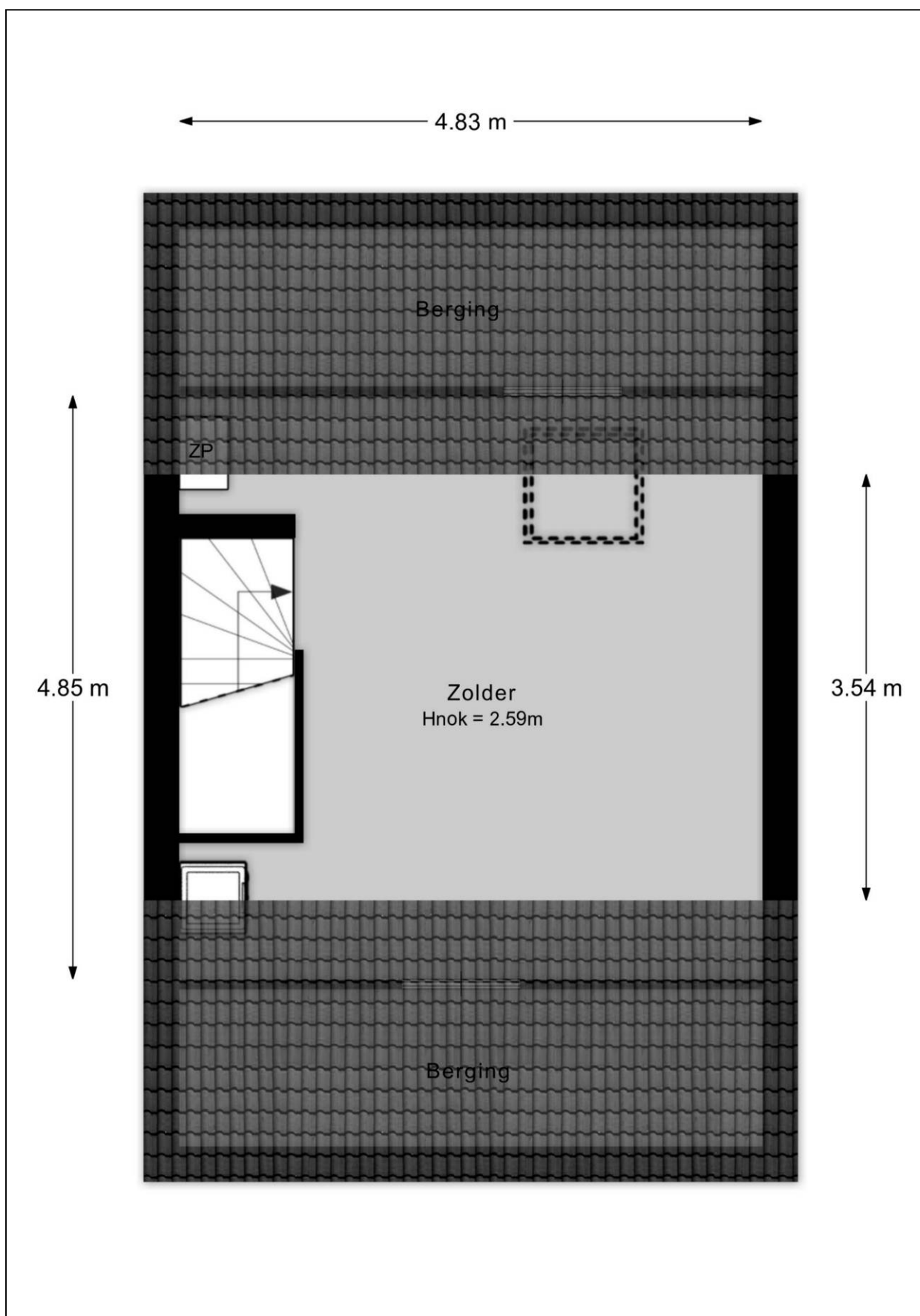
Plattegrond begane grond



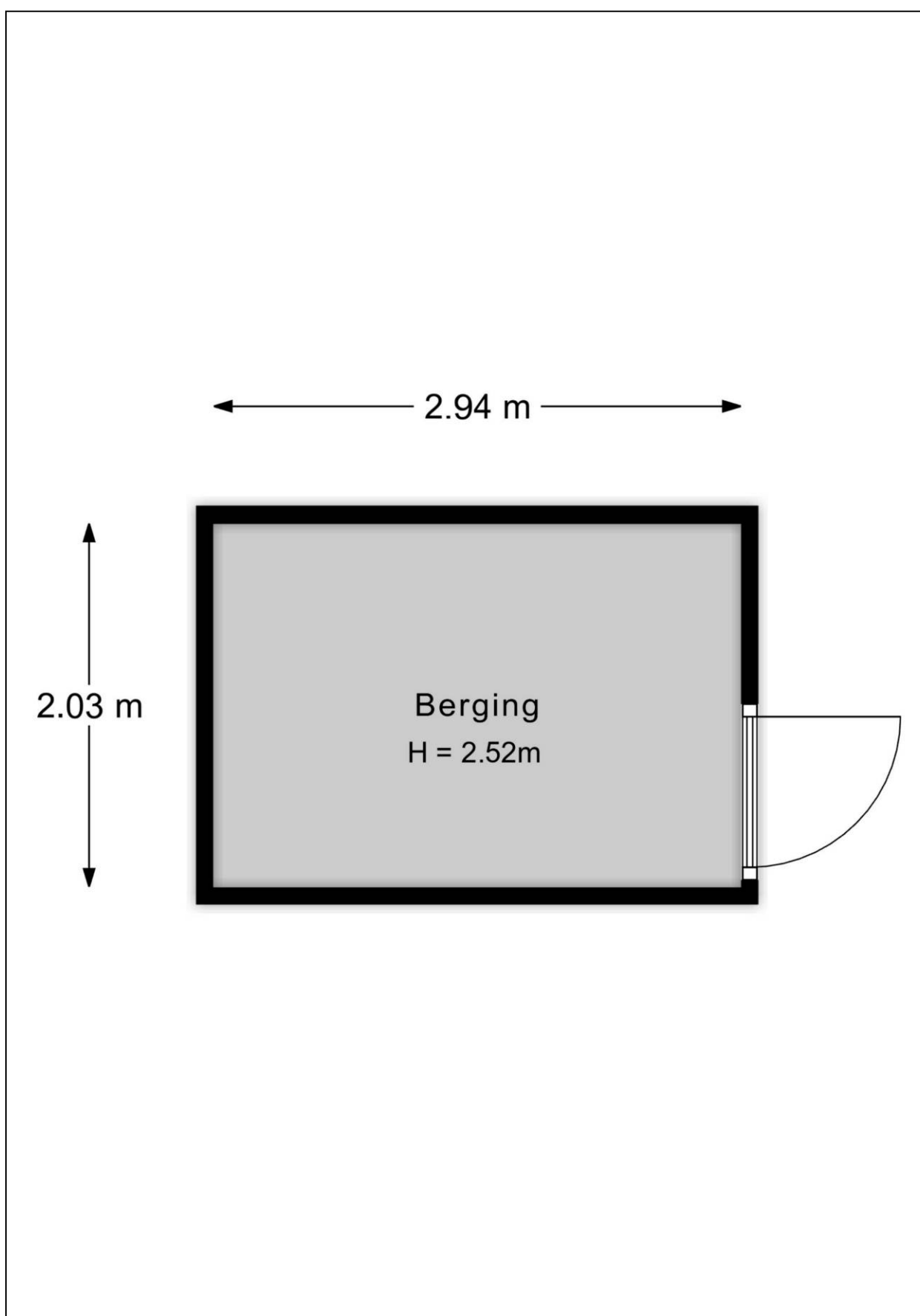
Plattegrond eerste verdieping



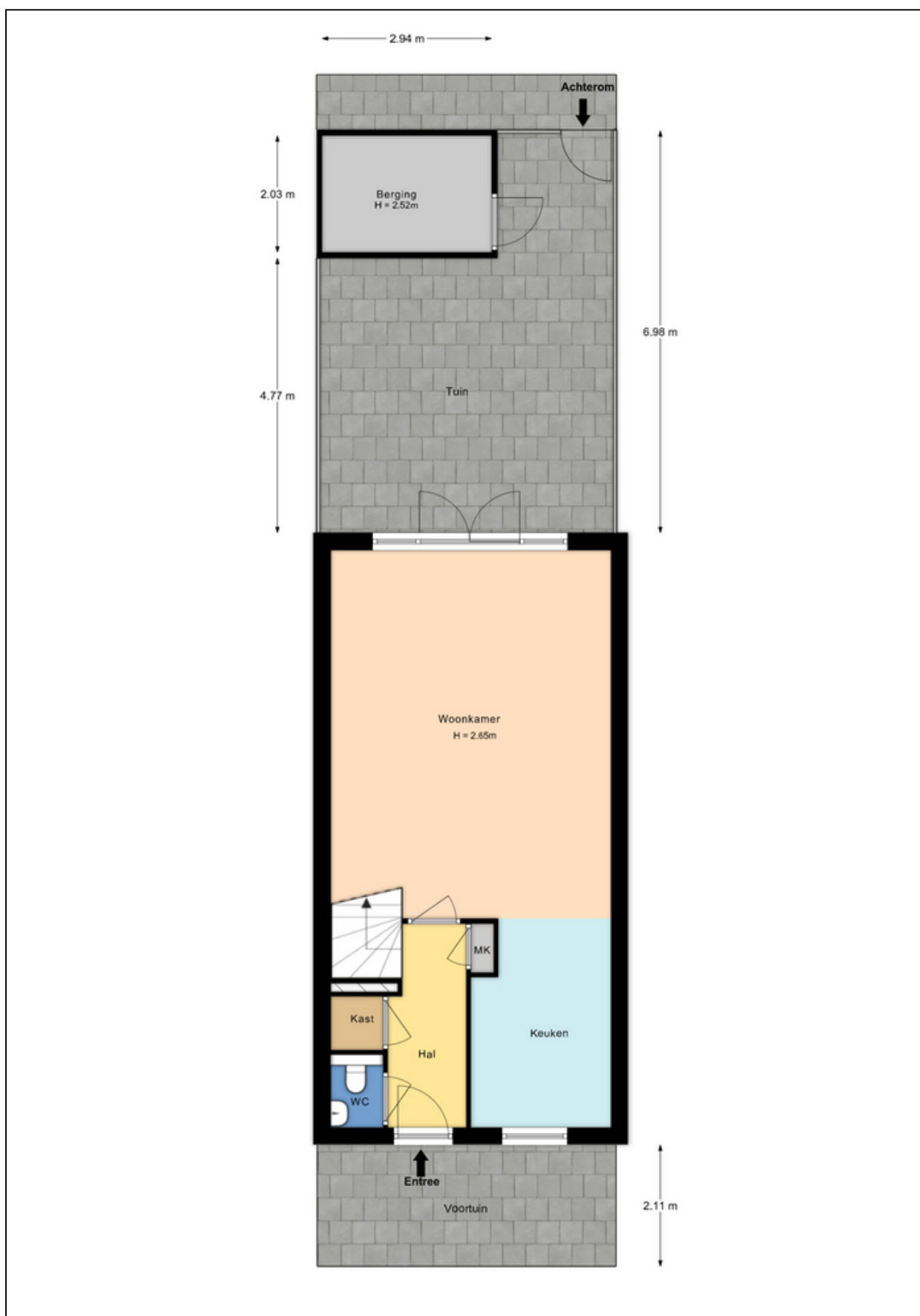
Plattegrond zolder



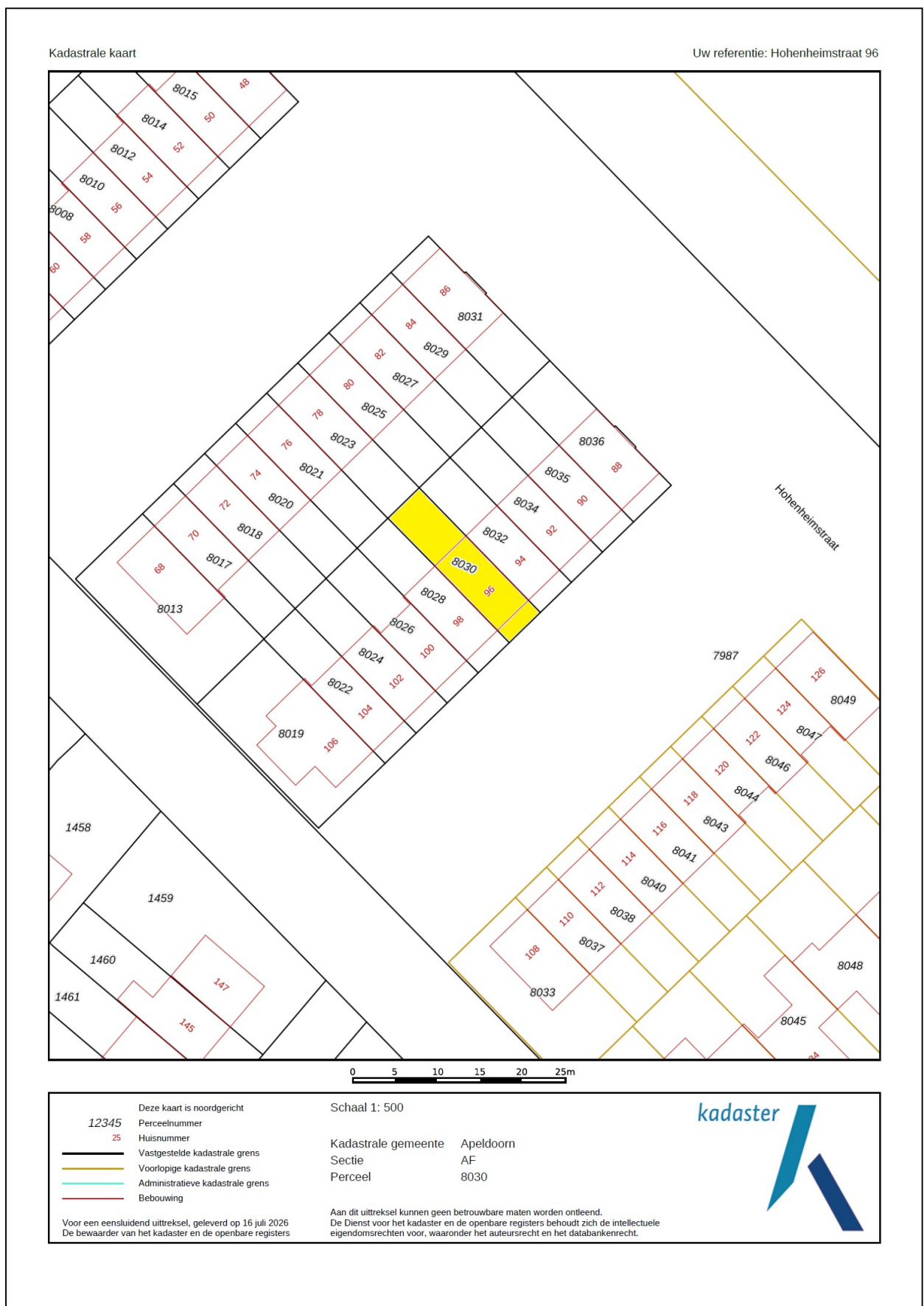
Plattegrond bijgebouw



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
534801638

Datum registratie
28-01-2025

Geldig tot
28-01-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

A++++



Isolatie

1 Gevels	++
2 Gevelpanelen	n.v.t.
3 Daken	++
4 Vloeren	++
5 Ramen	++
6 Buitendeuren	++

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp
8 Warm water	Warmtepomp
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler
10 Ventilatie	Balansventilatiesysteem
11 Koeling	Koeling aanwezig
12 Zonnepanelen	2430 Wp

Verbeteradvies

Deze woning wordt niet verwarmd via een aardgas aansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag Gemiddeld Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



114,0 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Hohenheimstraat 96
7323RP Apeldoorn

BAG-ID: 0200010003971691

Detailaanduiding

Bouwjaar 2023
Compactheid 1,52
Vloeroppervlakte 101m²

Woningtype

Tussenvoning



Opnamedetails

Naam

P. Postma

Vakbekwaamheidsnummer

6616354

Certificaathouder

Bouwbedrijf Roosdom Tijhuis B.V.

Inschrijfnnummer

EPG2021-62W

KvK-nummer

06068391

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Detailopname



U kunt de geldigheid van dit energielabel controleren op www.ep-online.nl/ControlerenEchtheid

Lijst van Zaken

Betreffende:	Hohenheimstraat 96		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Woning interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- lava gietvloer	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning			
Warmwatervoorziening, te weten:			
- warmtepomp	X		
Zonnepanelen	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	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 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 **nee**
- g. Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing? **nee**
- h. Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning? **ja**
Zo ja, hoe lang nog? **3,5 tot 4 jaar**
- 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 (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.*)? **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 |
| d. Zijn de gevels ooit gereinigd? | nee |

3. Dak(en)

- | | |
|--|--------------------------|
| a. Hoe oud zijn de daken? | 2024 |
| 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? | ja, m.u.v. schuur |
| 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? | n.v.t. |
| 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
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? | ja
HR+++
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**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk?
Zo ja, waar zit de toegang tot de kruipruimte?
Is de kruipruimte droog? **ja**
bij de voordeur
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
Is/zijn de installatie(s) eigendom?
Merk van de installatie(s):
Type(nummer) van de installatie(s):
Installatiedatum van de installatie(s): **warmtepomp**
ja
Itho Daalderop
WP45G35-E
2024/2025
- 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?
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming? **ja**
warm water
begane grond en 1^e etage
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (*De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp*)
Functioneren alle zonnepanelen?
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? **ja**
nee
Aantal: 6
ja
niet bekend
ja
nee
2024
- 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.*)? **nee**
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? **ja**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2 jaar**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **2024**
- 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? **n.v.t.**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? **n.v.t.**
Functioneert alle inbouwapparatuur? **n.v.t.**
- 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? **2025**
- b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) **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*)? **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 (*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 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**
A++++

10. Vaste lasten

- a. Wat is de WOZ-waarde? **€ 368.000**
Peildatum: **1-1-2025**
- b. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 460,83**
Belastingjaar: **2026**
- c. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas: **n.v.t.**
Elektra: **€ 25,00**
Water: **€ 21,00**
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
Elektriciteit hoog kWh : **566**
Elektriciteit laag kWh : **752**
Elektriciteit totaal kWh : **1318**
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal : **1 bewoner**
- d. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **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**