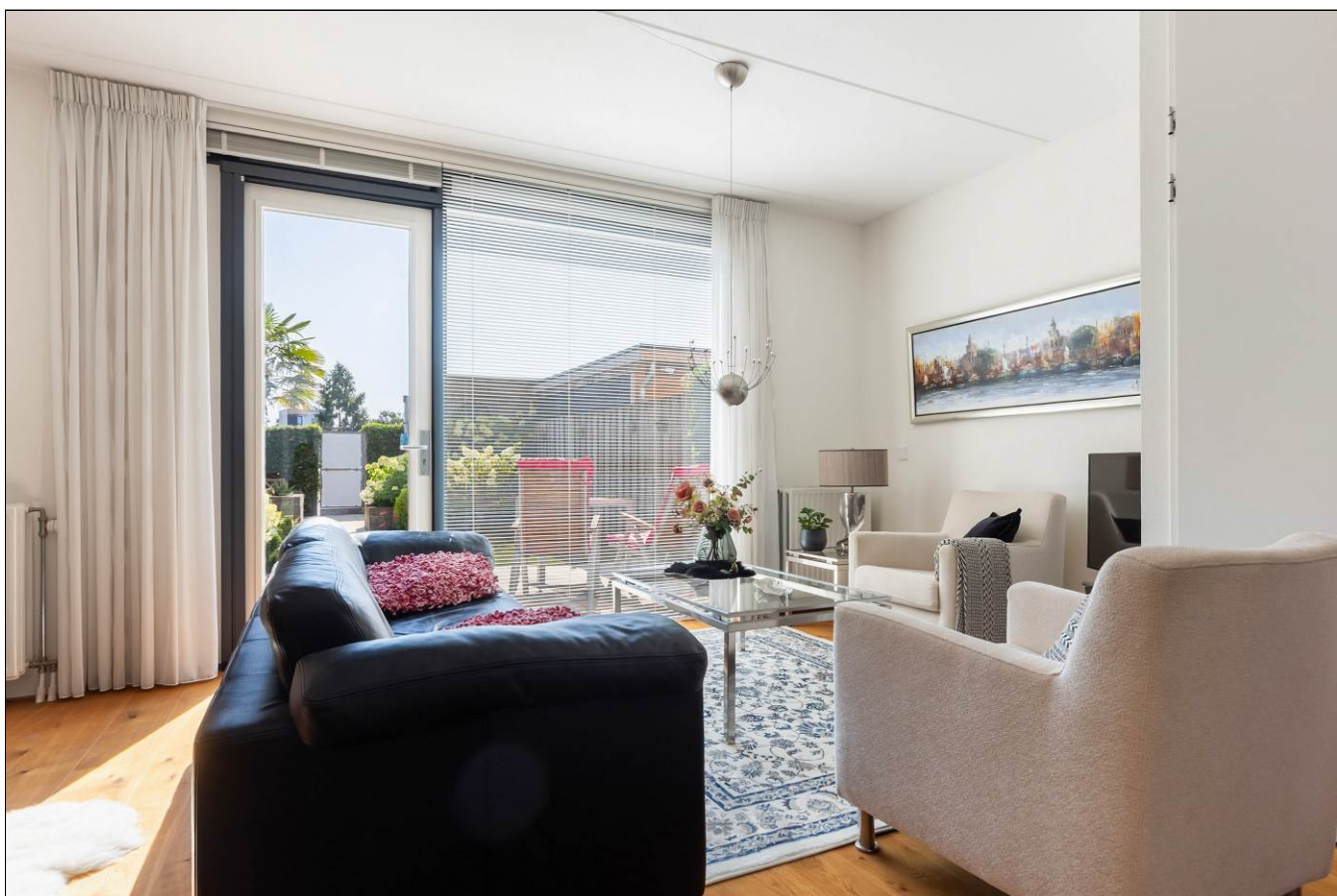
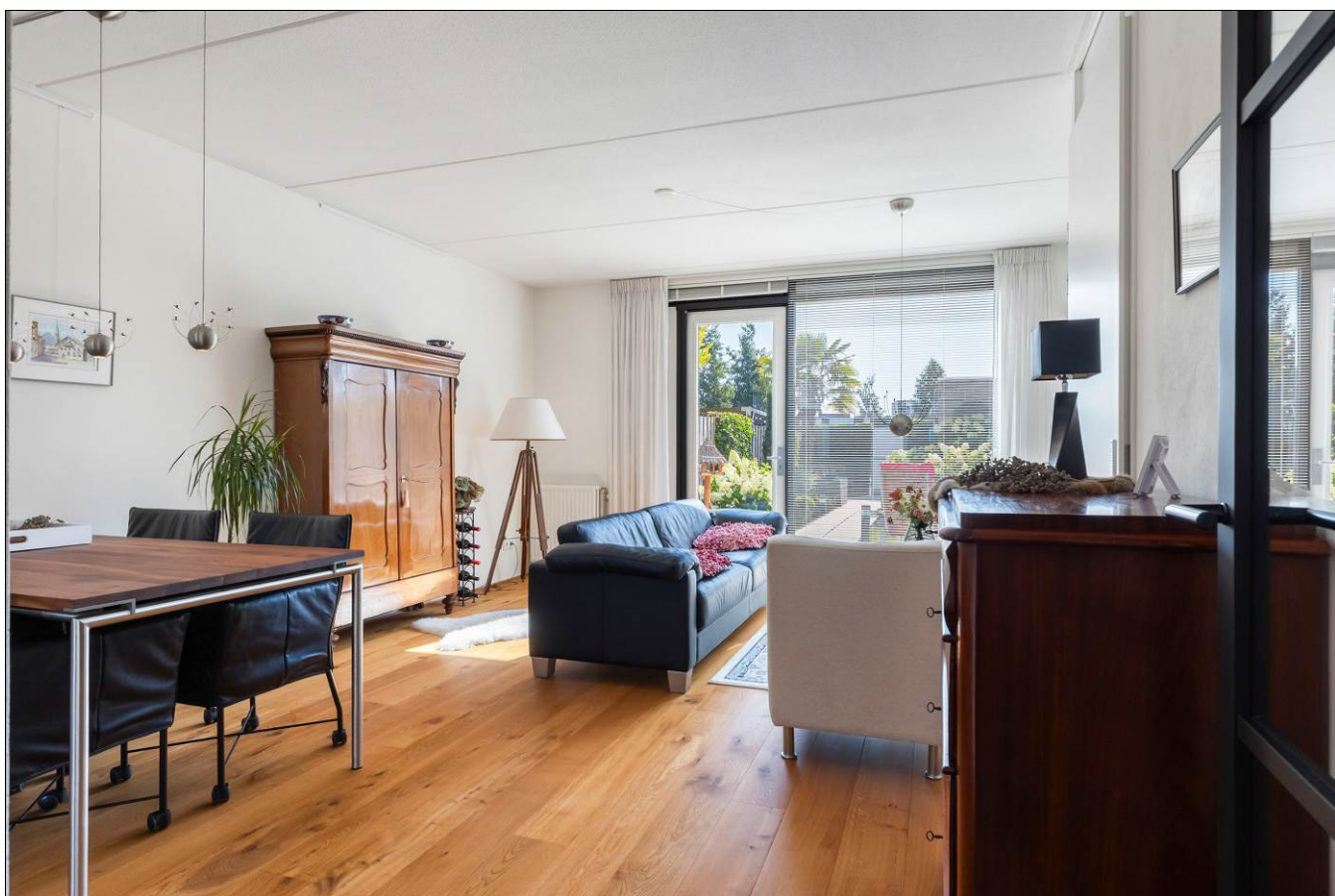
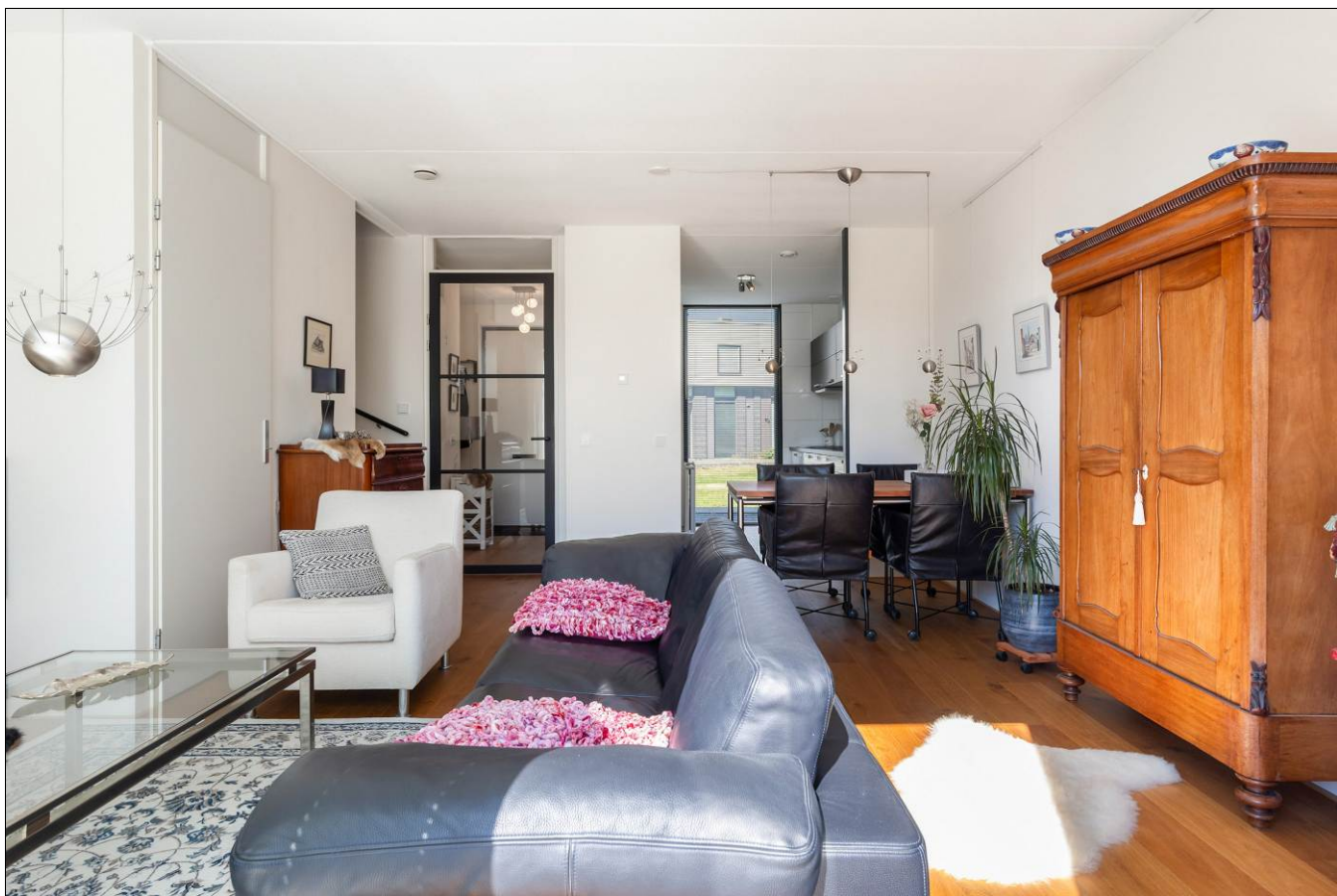




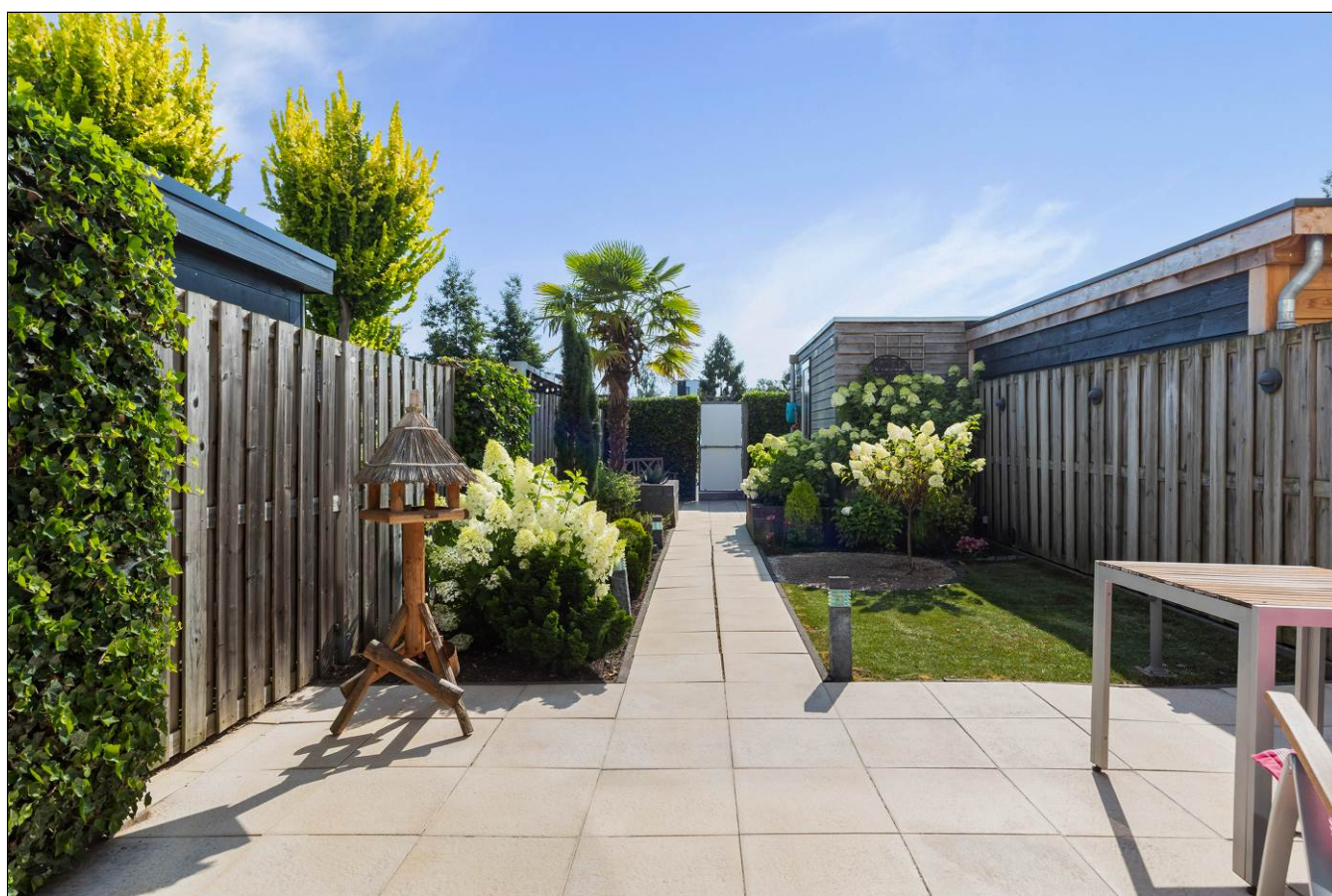
Apeldoorn, Vuurvlinder 44





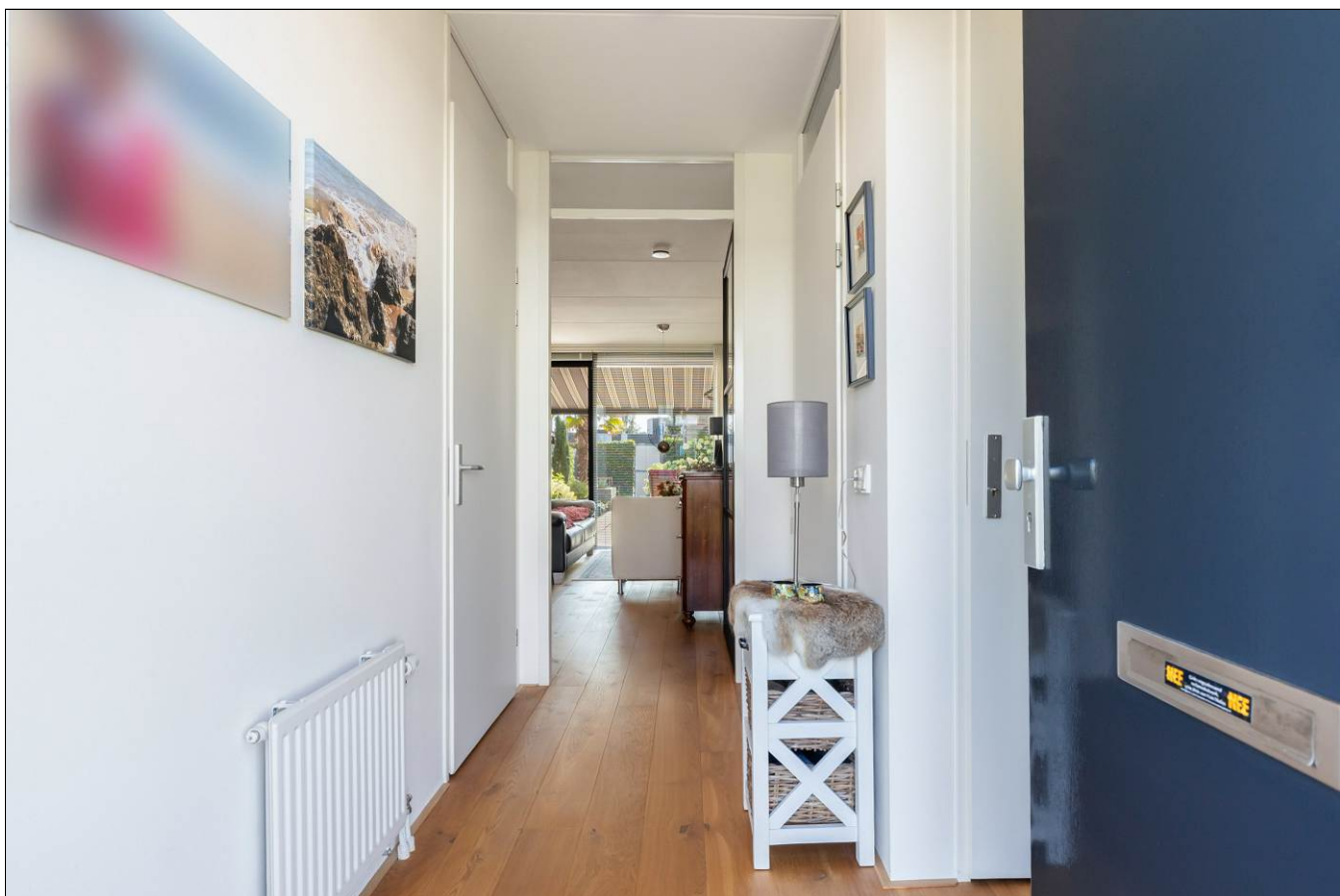


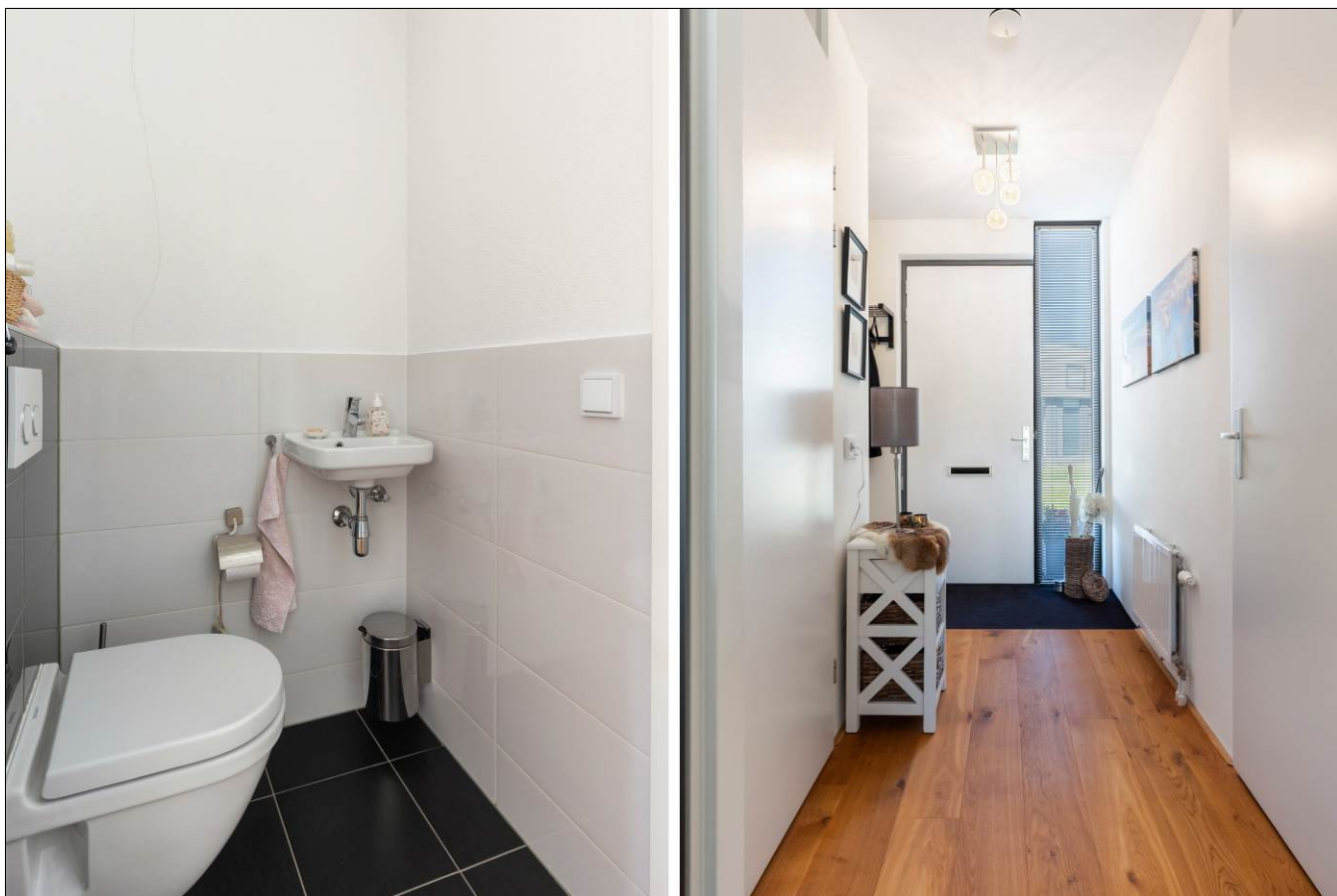




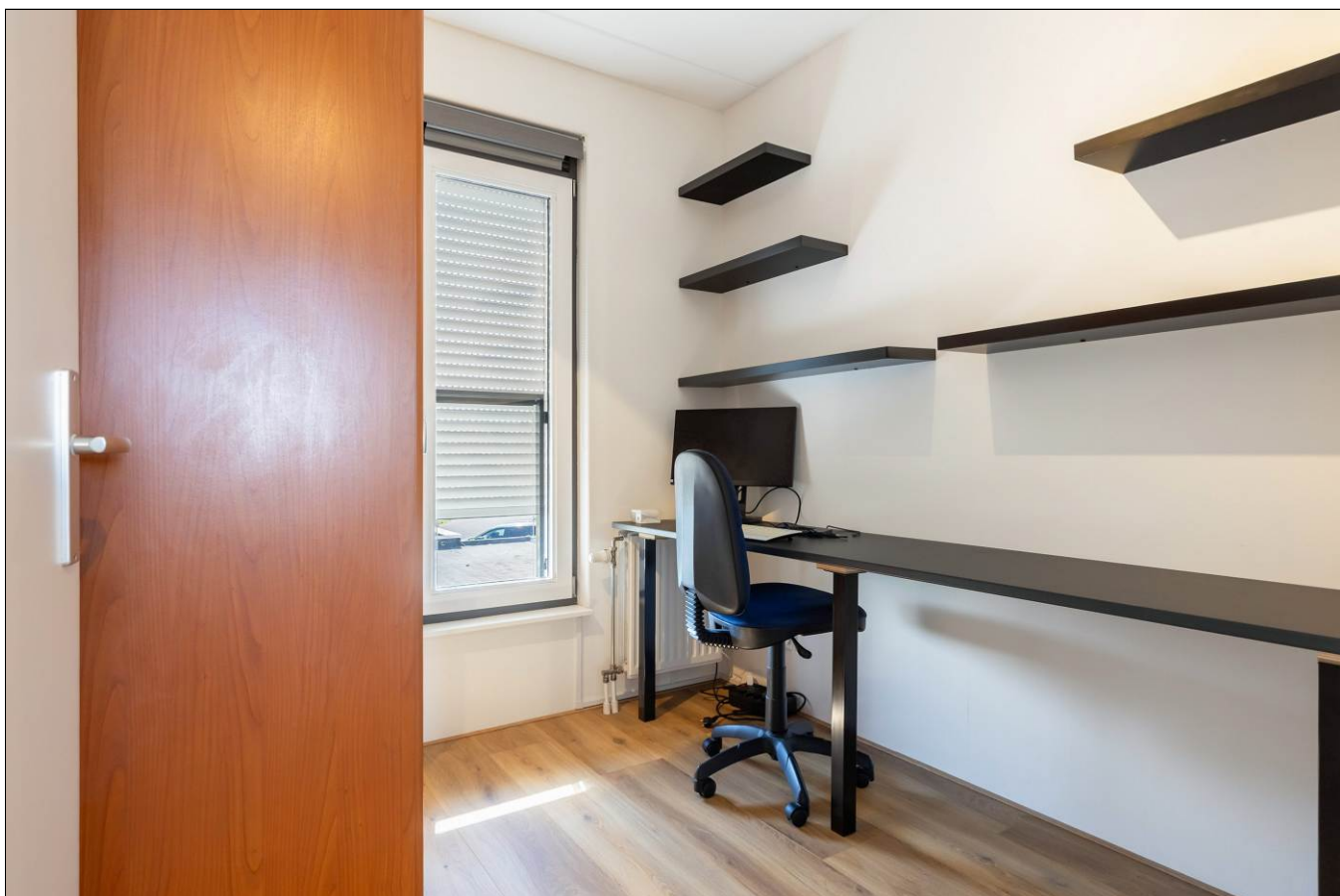




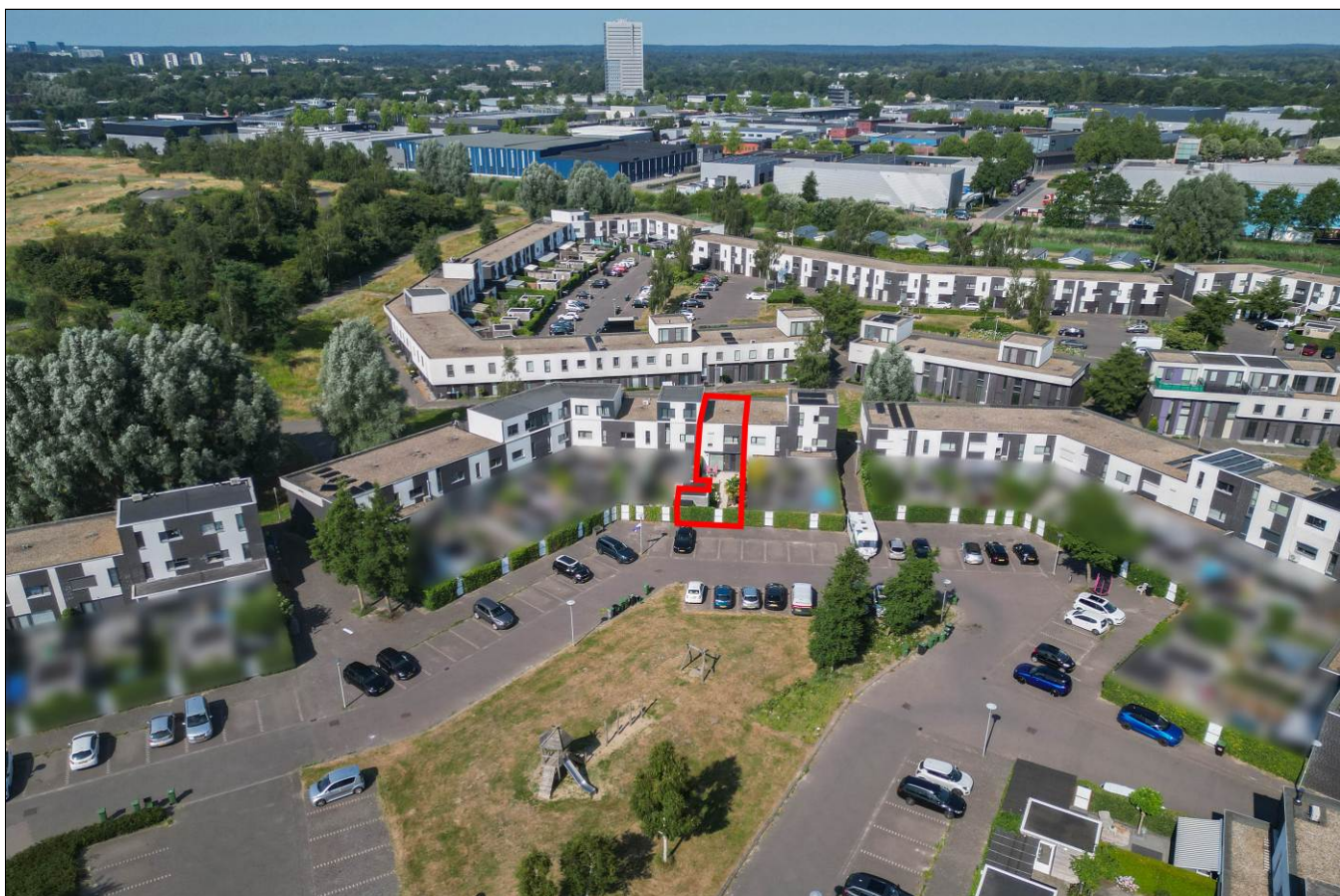
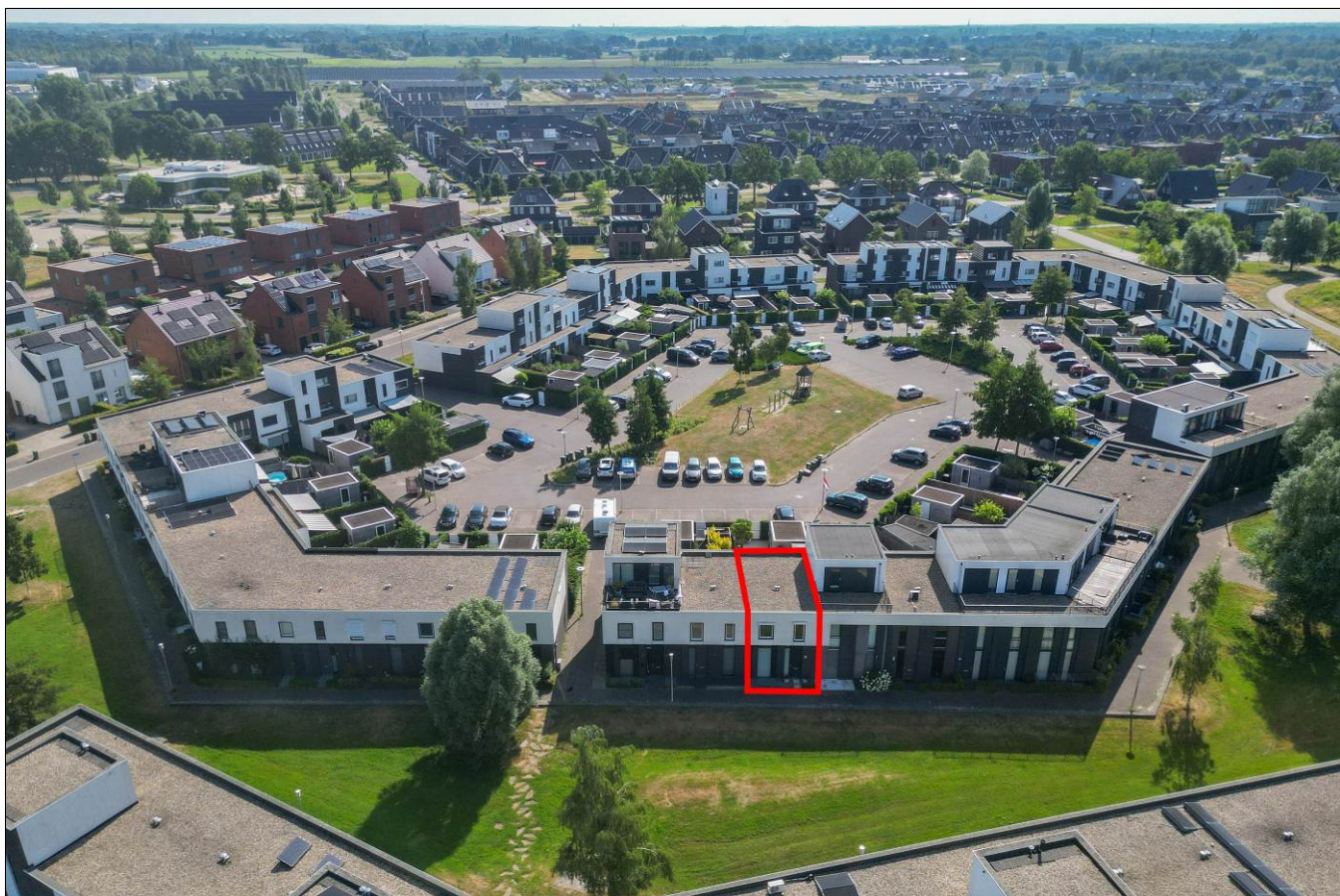








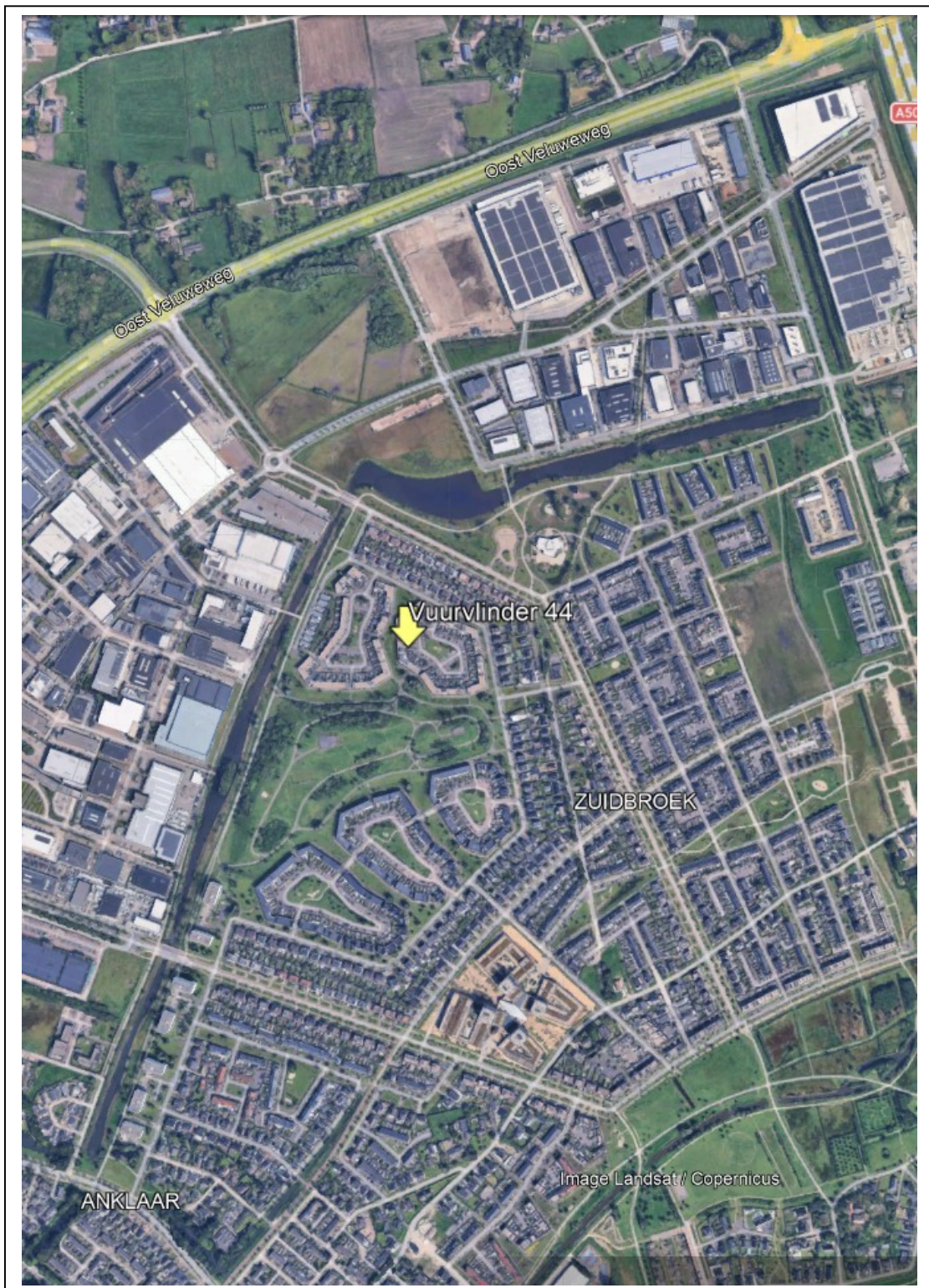






Vuurvlinder 44
Apeldoorn

Satellietopname



Vuurvlinder 44

Gelegen op een prachtige locatie in de geliefde wijk Zuidbroek, met aan de voorzijde vrij uitzicht over een groenstrook, staat deze uitstekend onderhouden en energiezuinige gezinswoning te koop.

De woning beschikt over een zeer nette keuken en badkamer en een vrij gelegen, zonnige achtertuin met houten berging en achterom naar het achtergelegen parkeerterrein met ruime parkeergelegenheid en een speelveldje. De woning is bij de bouw in 2009 volledig geïsoleerd en beschikt over een definitief energielabel A. Een energiezuinige woning waar u zo in kunt trekken!

Gebruiksoppervlakte wonen: 95 m²

Perceeloppervlakte: 141 m²

Indeling

Begane grond: entree met hal, bergkast met aansluiting voor de wasapparatuur, meterkast en garderobehoek, modern toilet met fonteintje, glazen deur naar de tuingerichte woonkamer met trapkast en toegang tot de zonnige achtertuin. Aan de voorzijde van de woning bevindt zich de moderne open keuken, voorzien van diverse inbouwapparatuur.

De begane grond is voorzien van een fraaie eiken parketvloer.

1^e verdieping: overloop, 3 goed formaat slaapkamers waarvan één zeer ruim. De badkamer is modern en volledig betegeld. Het beschikt over een ruime inloopdouche, inloopdouche, 2^e toilet, wastafel(meubel), handdoekradiator en mechanische ventilatie.

De gehele 1^e verdieping beschikt over elektrische rolluiken!

Buiten: de achtertuin is gesitueerd op het oosten en fraai aangelegd met diverse plantenborders, een kunstgazon en meerdere terrassen. Het grote terras is voorzien van een elektrisch bedienbaar zonnescherm. Tevens beschikt de achtertuin over een houten berging en een achterom naar de achtergelegen openbare parkeerplaats, met in het midden een speelveldje.

Bouwjaar: 2009. De woning wordt verwarmd middels stadsverwarming. Tijdens de bouw is de woning volledig geïsoleerd en daarmee voorzien van energielabel A.

Diverse voorzieningen, zoals scholen, sportfaciliteiten, een gezondheidscentrum, zwembad en supermarkt, zijn op loopafstand gelegen. Tevens bevinden zich in de wijk een groot park en diverse groenstroken met speeltoestellen. Ook het openbaar vervoer en de op-/afrit van de A50 zijn dichtbij gelegen.

Aanvaarding: in overleg/kan snel.

Vraagprijs: € 419.500,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

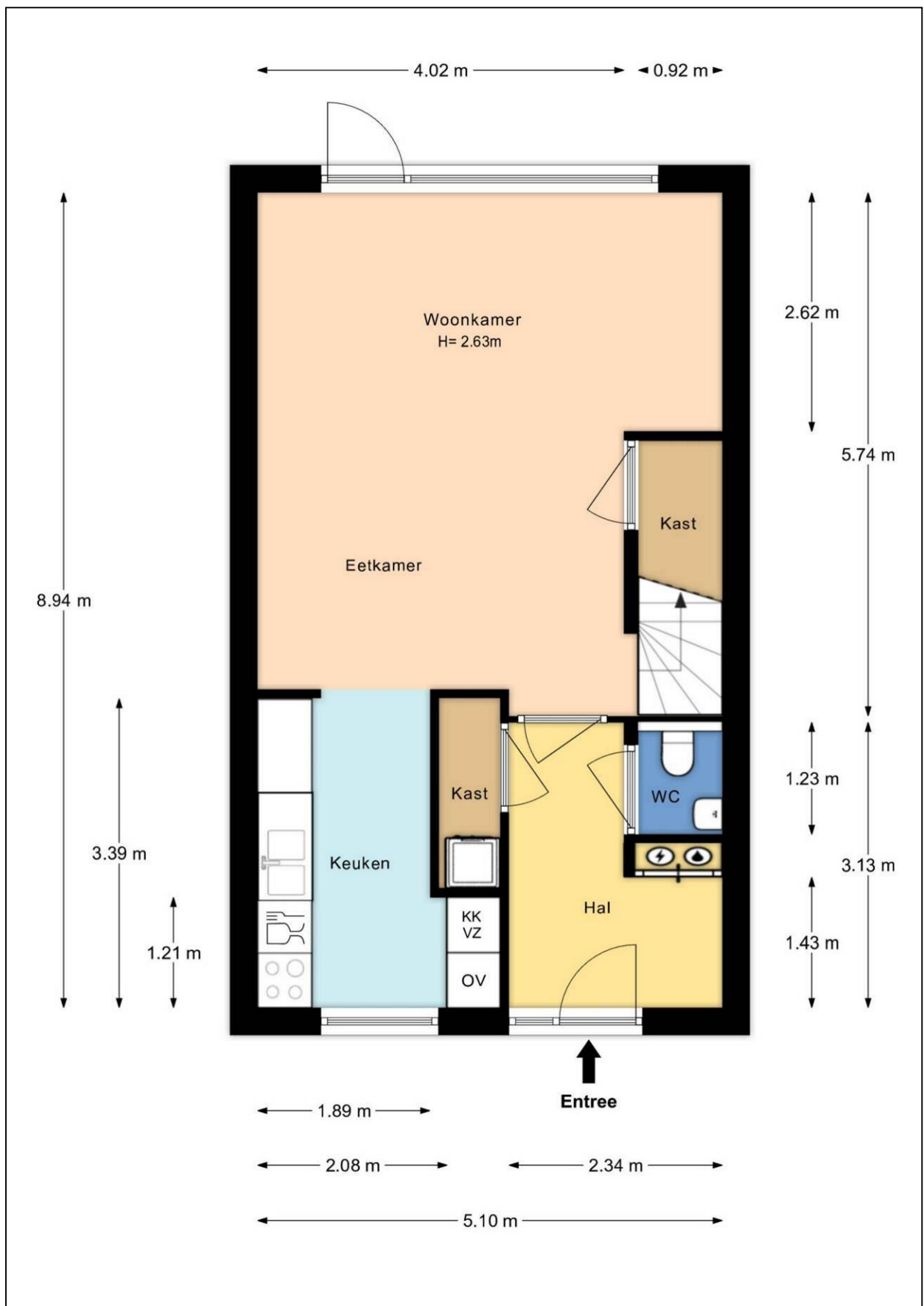
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

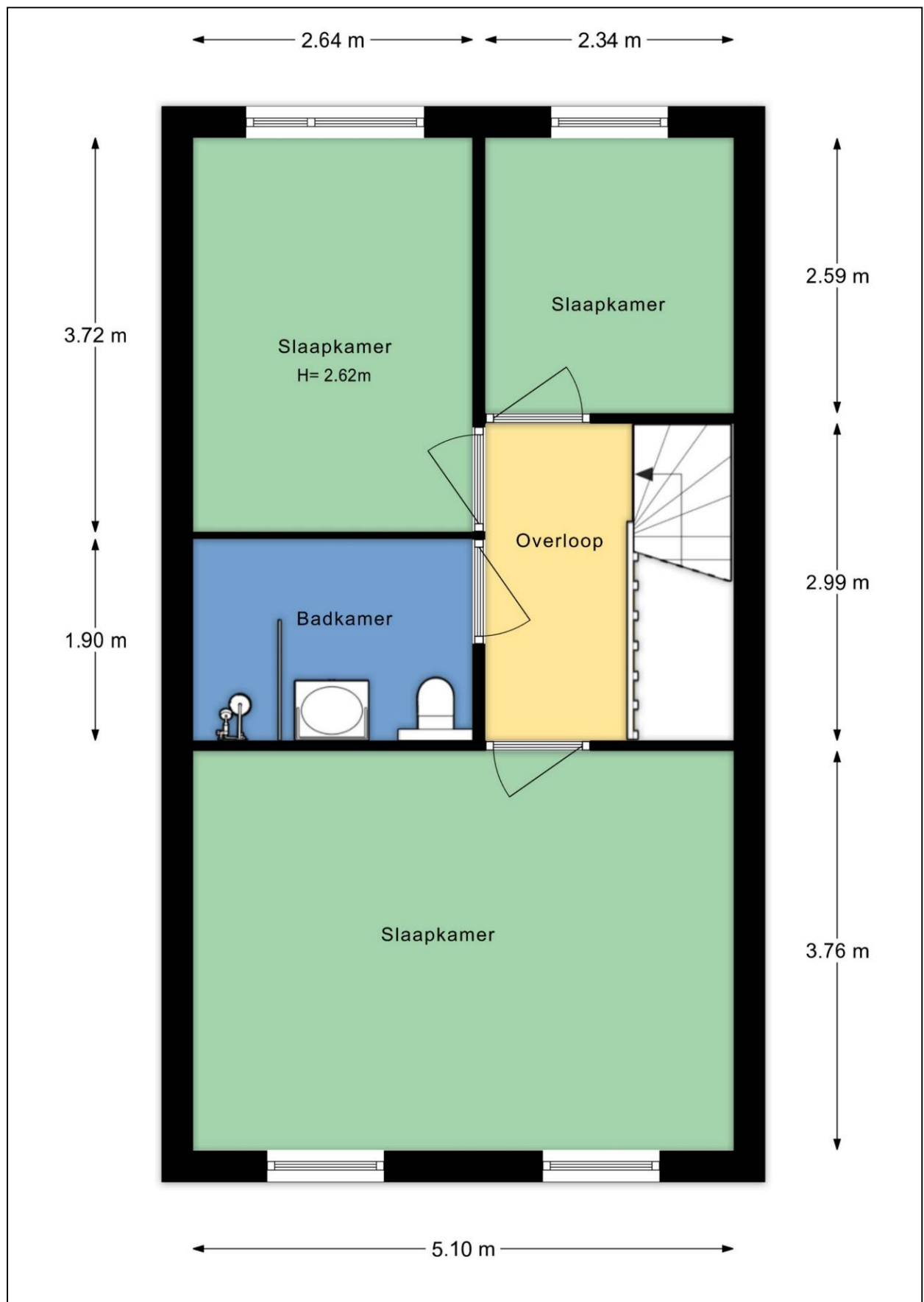
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

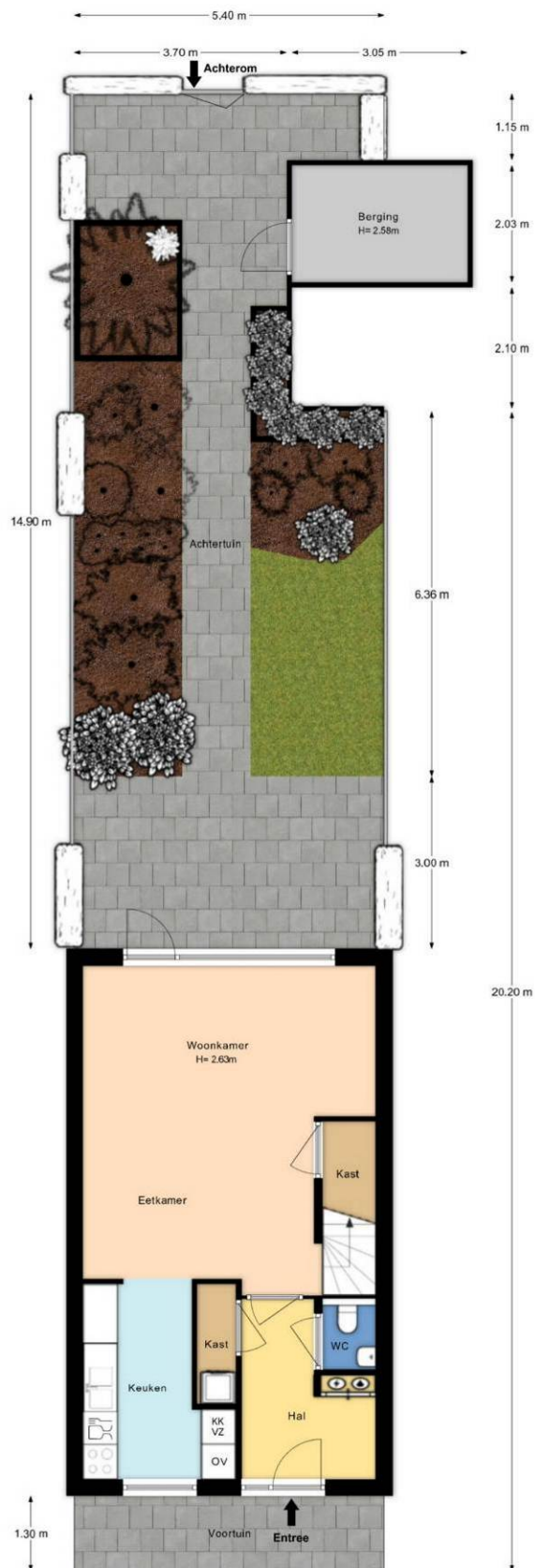
Plattegrond begane grond



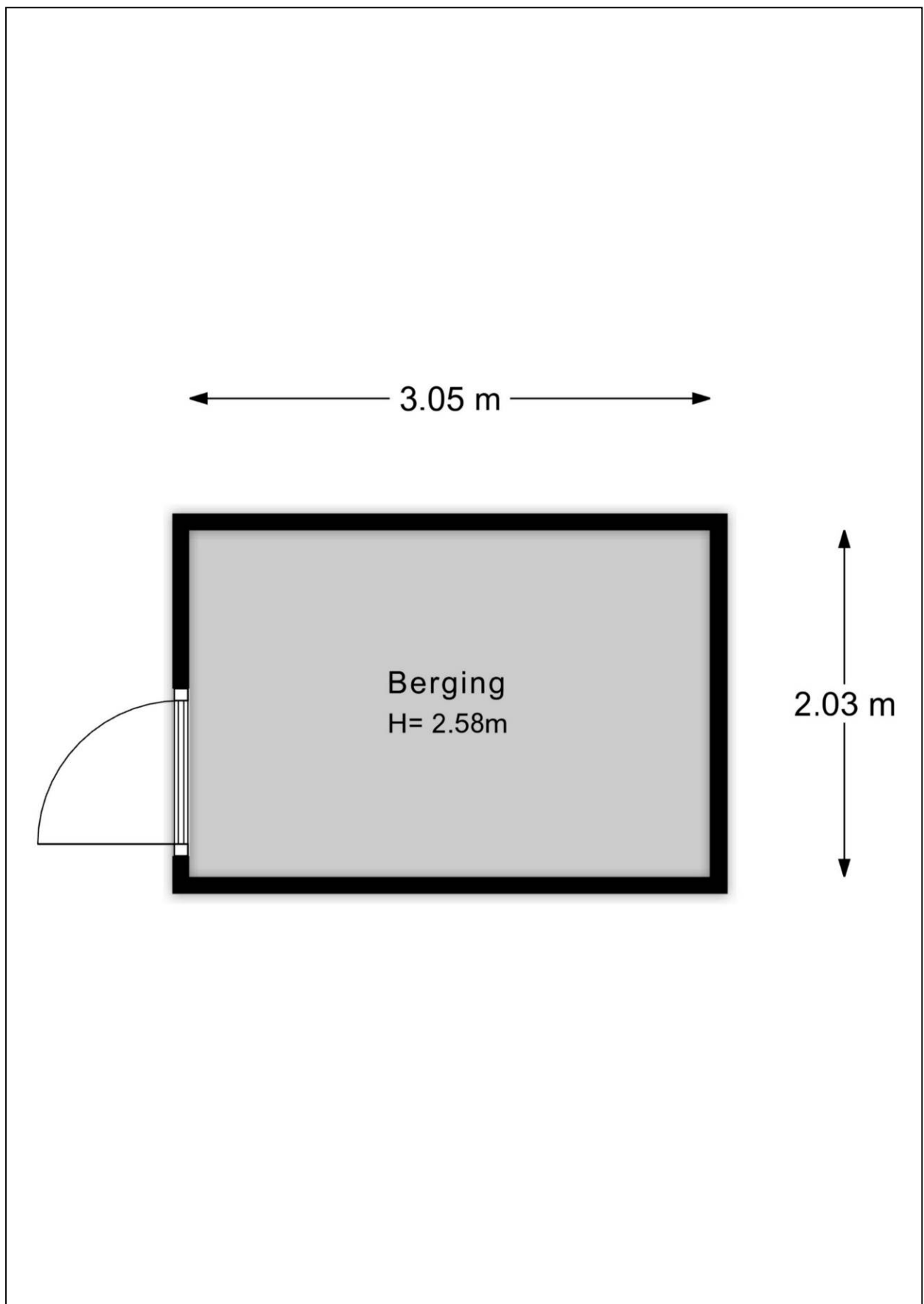
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tuin



Plattegrond bijgebouw



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Vuurvlinder 44



12345
25

Deze kaart is noordgericht

Perceelnummer

Huisnummer

— Vastgestelde kadastrale grens

- - - Voorlopige kadastrale grens

— Administratieve kadastrale grens

— Bebouwing

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 6 augustus 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Schaal 1: 500

Kadastrale gemeente Apeldoorn

Sectie AF

Perceel 4614

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

kadaster

Energie label



Rijksoverheid

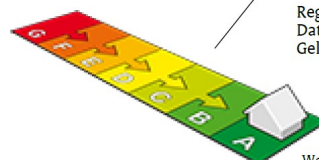
Energie label woning

Vuurvlinder 44

7323VJ Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000217215

Veel besparingsmogelijkheden



Energie label A

Registratienummer 533023518
Datum van registratie 28-11-2017
Geldig tot 28-11-2027

Weinig besparingsmogelijkheden

Alle nieuwbouwwoningen na 2006 hebben een energie label A. Vijftig procent van de bestaande woningen heeft inmiddels label C of beter.

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Rijwoning niet op een hoek
	Bouwperiode	2006 t/m 2013
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 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	Stadsverwarming
7.	Aparte warmtapwatervoorziening	Geen apart toestel
8.	Zonne-energie	Geen zonnepanelen en geen zonneboiler
9.	Ventilatie	Geen balansventilatie



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

Een zonneboiler voor het verwarmen van uw tapwater

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 Fokke Spoelstra
Examenummer 7589
KvK nummer 62443909

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

De besparingsmogelijkheden die genoemd worden op dit energie label zijn maatregelen die op dit moment in de meeste gevallen kosteneffectief zijn of dit binnen de geldigheidsduur van het energie label kunnen worden. In de bijlage krijgt u een indicatie hoeveel bovenstaande maatregelen kosten en wat zij u opleveren aan energiebesparing. Of de genoemde maatregelen daadwerkelijk verantwoord toegepast kunnen worden uit oogpunt van bijvoorbeeld comfort, gezondheid, kosten e.d. is afhankelijk van de huidige specifieke eigenschappen van uw woning. Er kunnen daarom geen rechten worden ontleend aan deze informatie. U wordt altijd geadviseerd om hiervoor professioneel advies in te winnen.

Lijst van Zaken

Betreffende:	Vuurvlinder 44, Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- dimmers woonkamer		X	
- losse (hang)lampen		X	
- alle overige inbouwspots keuken/badkamer	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- kleine slaapkamer kast			X
- kleine slaapkamer werkplek/bureau	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
Overig, te weten:			
- schilderij ophangstelsel	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- afwasmachine	X		
- oven/magnetron (2025)	X		
- koelkast	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- ophangstelsel messen	X		
<i>Sanitair/sauna</i>			
Toiletaccessoires:			
- schoonmaakborstel	X		
- pedaalemmer	X		
- toiletrolhouder	X		
Badkameraccessoires:			
- schoonmaakborstel	X		
- toiletrolhouder	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Rookmelders	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- stadsverwarming	X		
Screens			
Rolluiken (alle slaapkamers)	X		
Zonwering buiten (achtertuin)	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<i>Overig</i>			
Overige, te weten:			
- tweepersoonsbed			X
- eenpersoonsbed			X
- wasmachine/droger			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? **nee**
- c. Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale? **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? **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**
Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen? **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? **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? | niet bekend |

3. Dak(en)

- | | |
|--|------------------------------|
| a. Hoe oud zijn de daken? | 2009 |
| 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 |
| Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | schuur nee, woning ja |
| e. Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | |
| Platte daken: | ja |
| Overige daken: | nee |
| 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? | 2025 |
| Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | ja |
| Zo ja, door wie? | Hamerling |
| 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? **nee**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **ja**
 Zo ja, waar? **enkel zettingsscheurtjes na nieuwbouw**
- 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?

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?
 Is de kruipruimte droog? **meestal**
 Zo nee of meestal, toelichting: **bekend voorval in Zuidbroek wegens hoge grondwaterstand**
- 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? **nee**
- 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/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? **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 |
| | Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden? | november 2024 |
| | Hoe oud is dit systeem ongeveer? | 2024 installatie bedrijf Groothedde b.v. |
| n. | Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | nee |
| o. | Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? | ja |
| | Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | 2009 |

8. Sanitair en riolering

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | ja |
| | Zo ja, welke? | 1 barstje in tegel was al aanwezig bij aankoop. |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2009 |
| 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? | 2009 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | koelkast/afwasmachine vermoedelijk 2009 |
| | | Combi-oven/magnetron 2025 |
| | Functioneert alle inbouwapparatuur? | ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan? | nee |

9. Diversen

- | | | |
|----|--|-------------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 2009 |
| 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? | niet bekend |
| g. | Heeft u elders lekkages gehad? | nee |
| h. | Is de grond verontreinigd? | niet bekend |
| i. | Is er een olietank aanwezig? | niet bekend |

- 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?
Zo ja, welke ver-/aankouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? **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 A**

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: **€ 372,92
2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: **€ 398.000
1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: **€ 185,64
2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar: **€ 185,64
2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Elektra: **€ 18**
Water: **€ 9**
Stadsverwarming: **€ 91,54**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|---------|
| Elektriciteit hoog | kWh | : 557 |
| Elektriciteit laag | kWh | : 565 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 1122 |
| Water | m3 | : 20 |
| Stadsverwarming | GJ | : 6,842 |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **1** bewoners
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keukens, kozijnen, cv-ketel, etc.*)?
Zo ja, welke? **nee**
- g. Is er sprake van erfpacht of opstalrecht? **nee**
- h. Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **ja
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. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

Keukenspots onder de kastjes haperen soms.