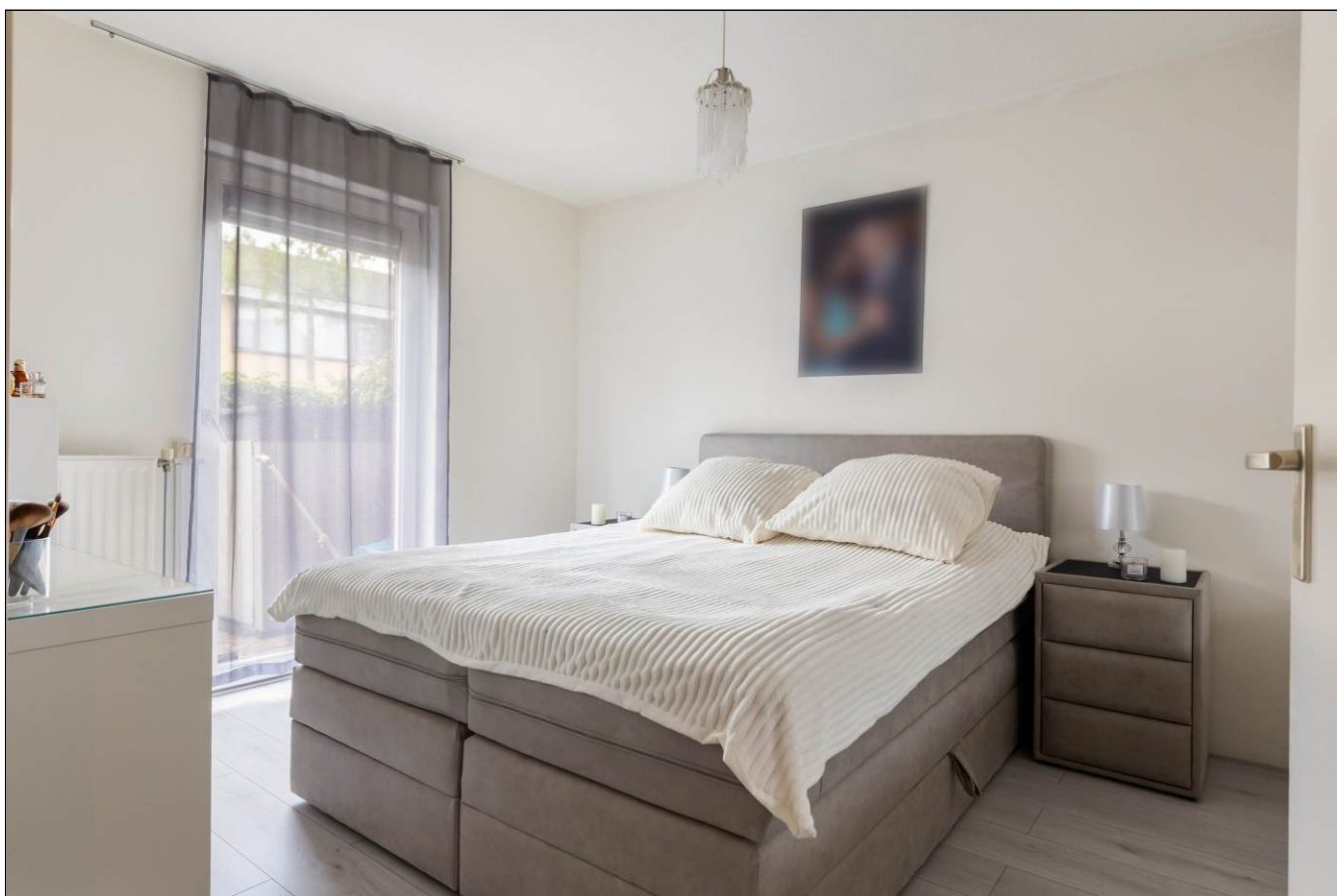
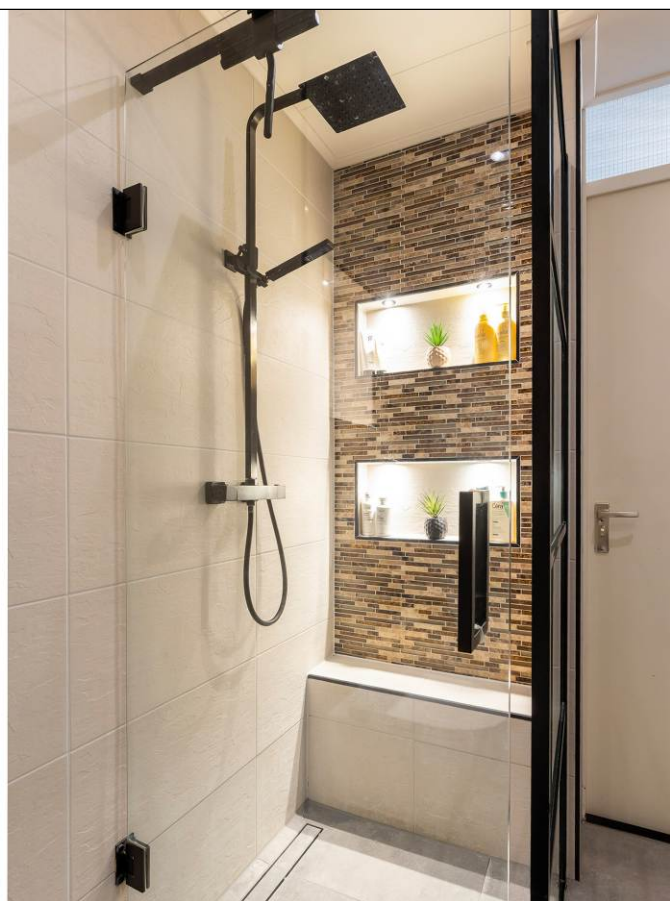
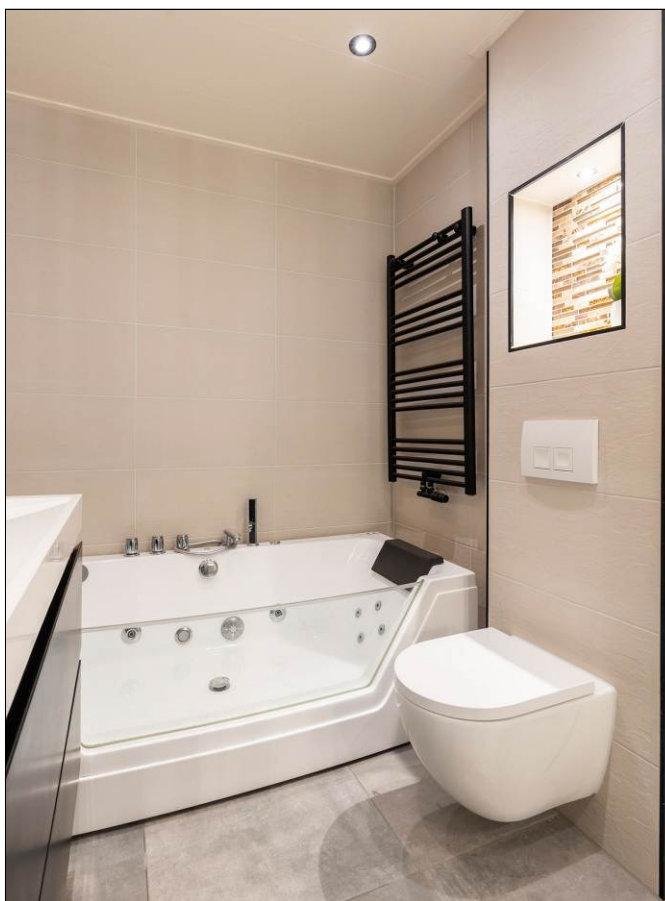




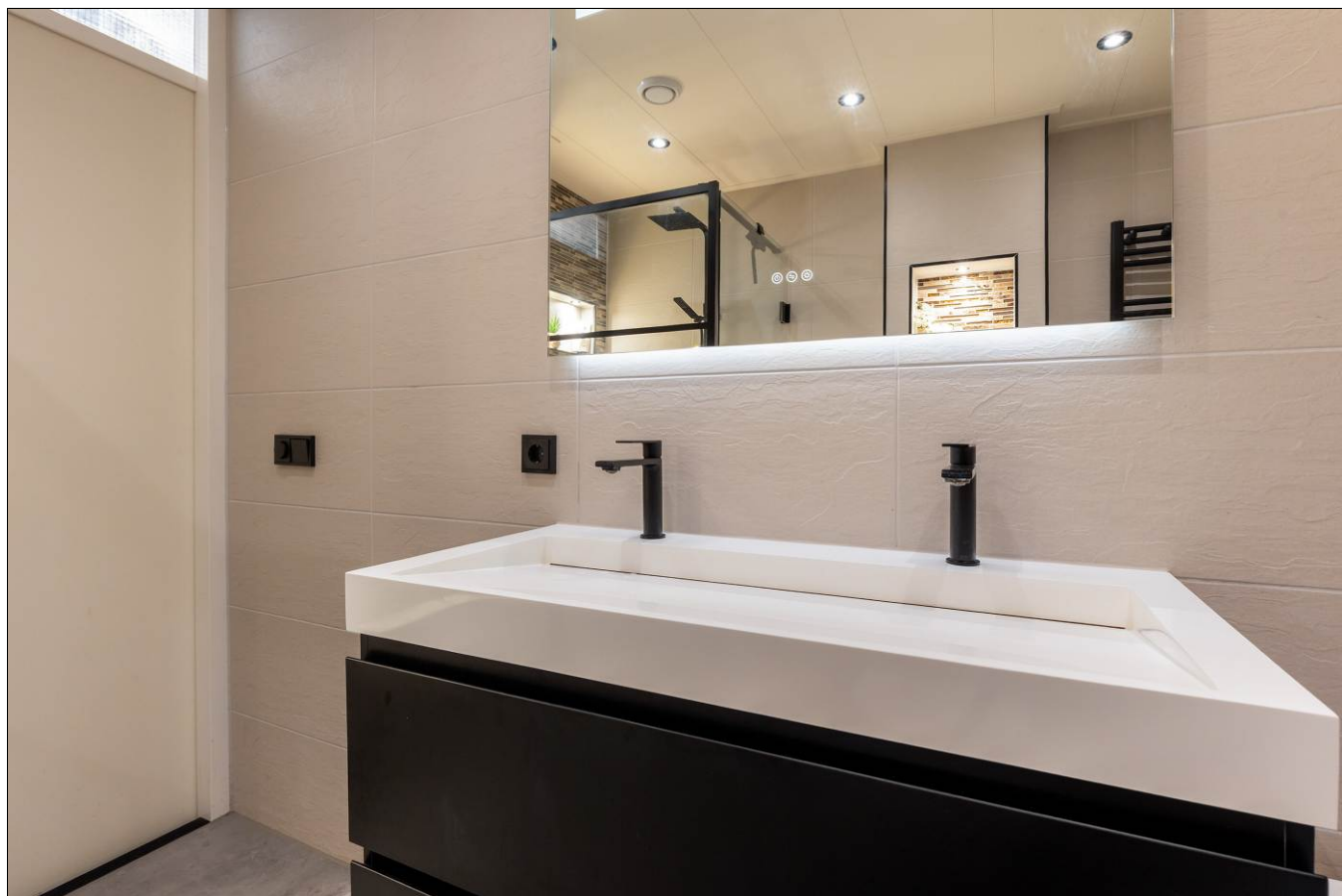
Apeldoorn, De Hovenlaan 79



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



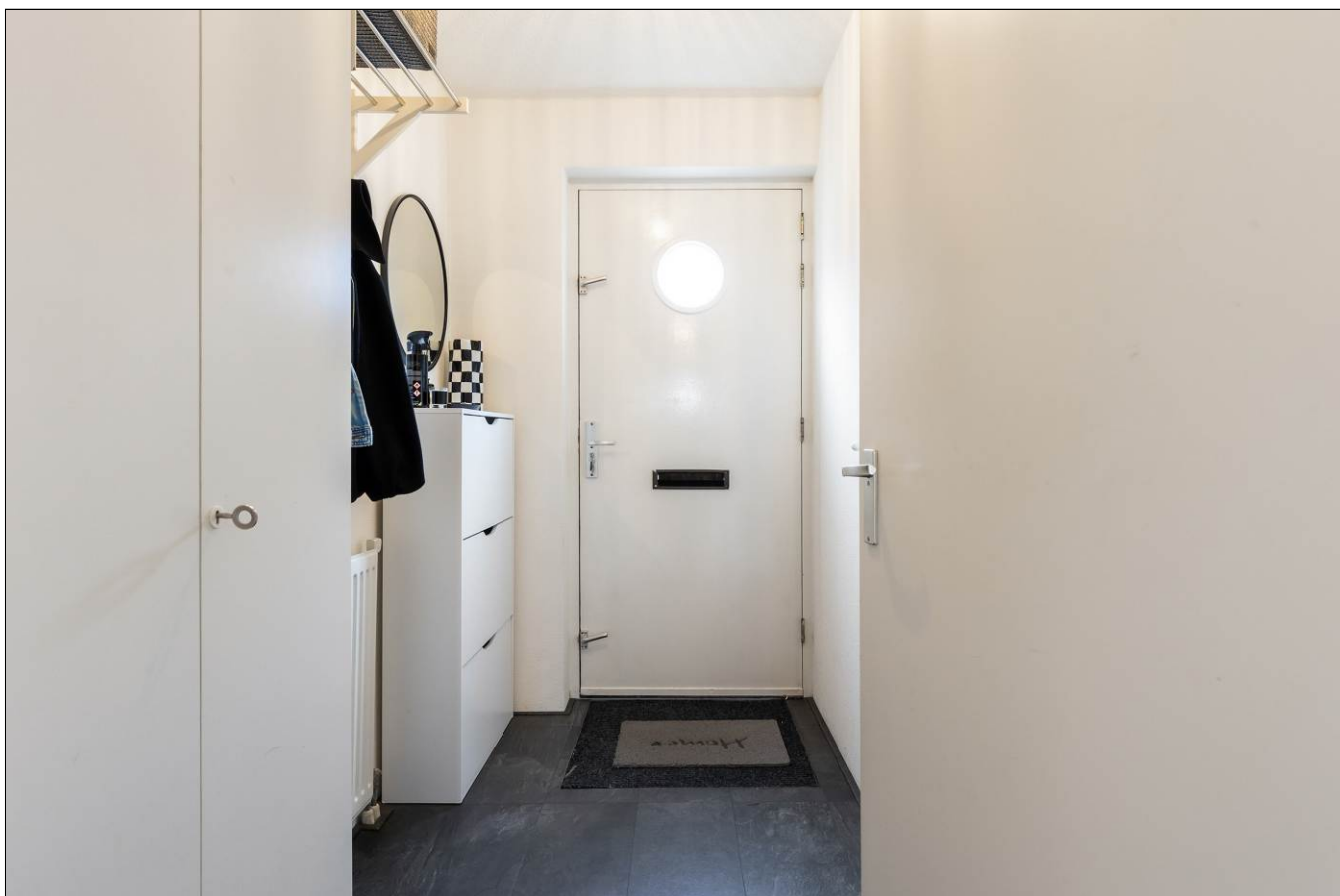
Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



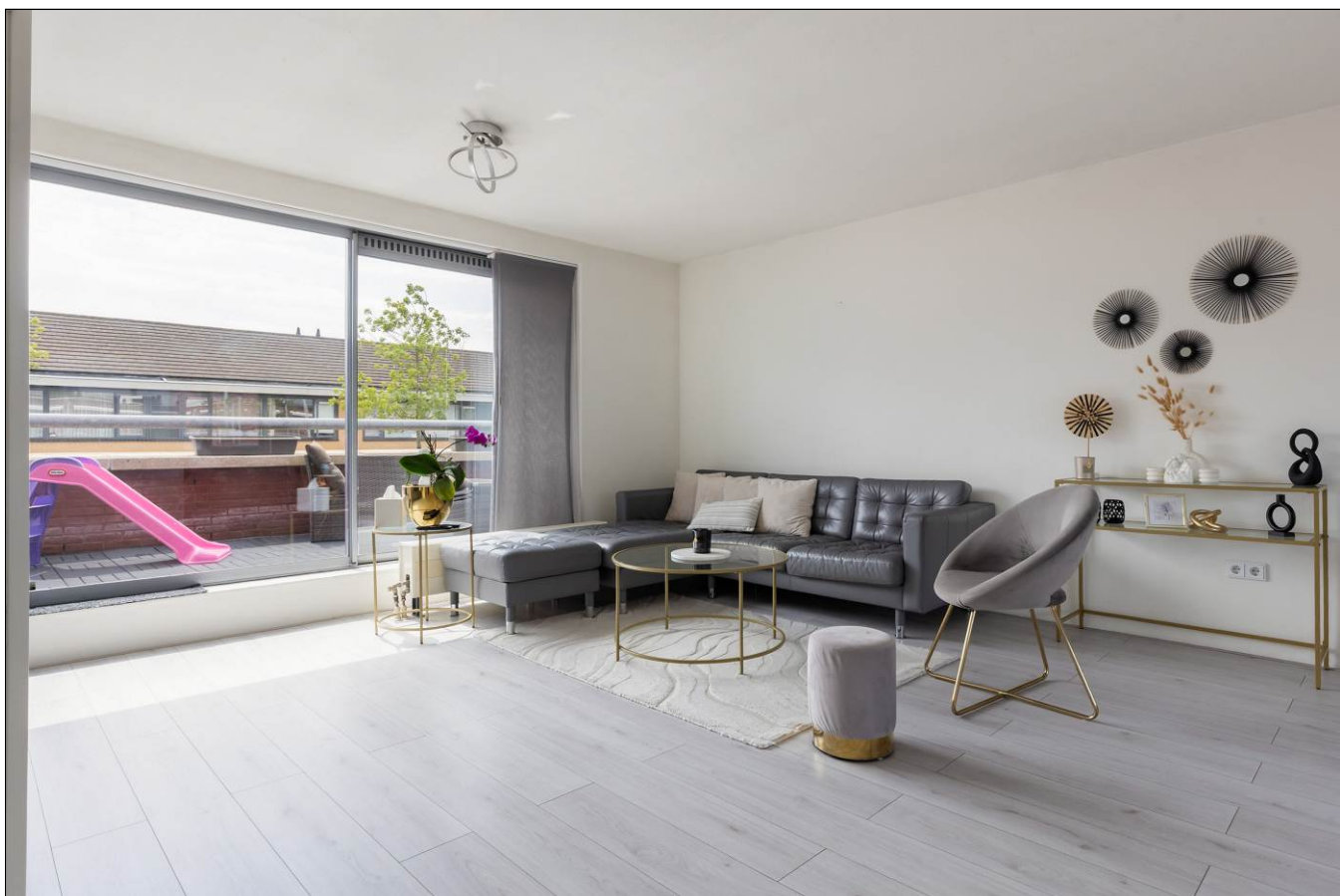
Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



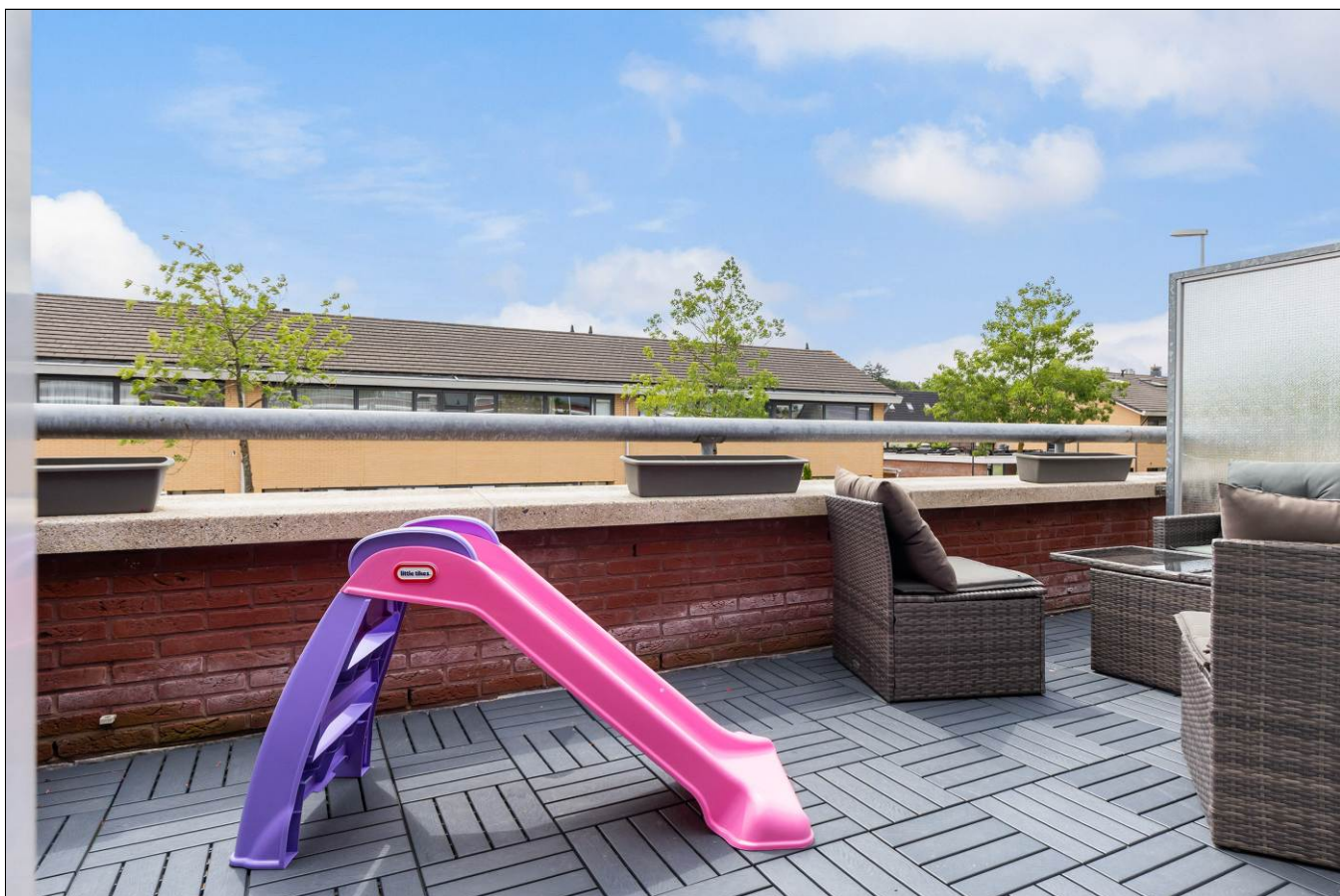
Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



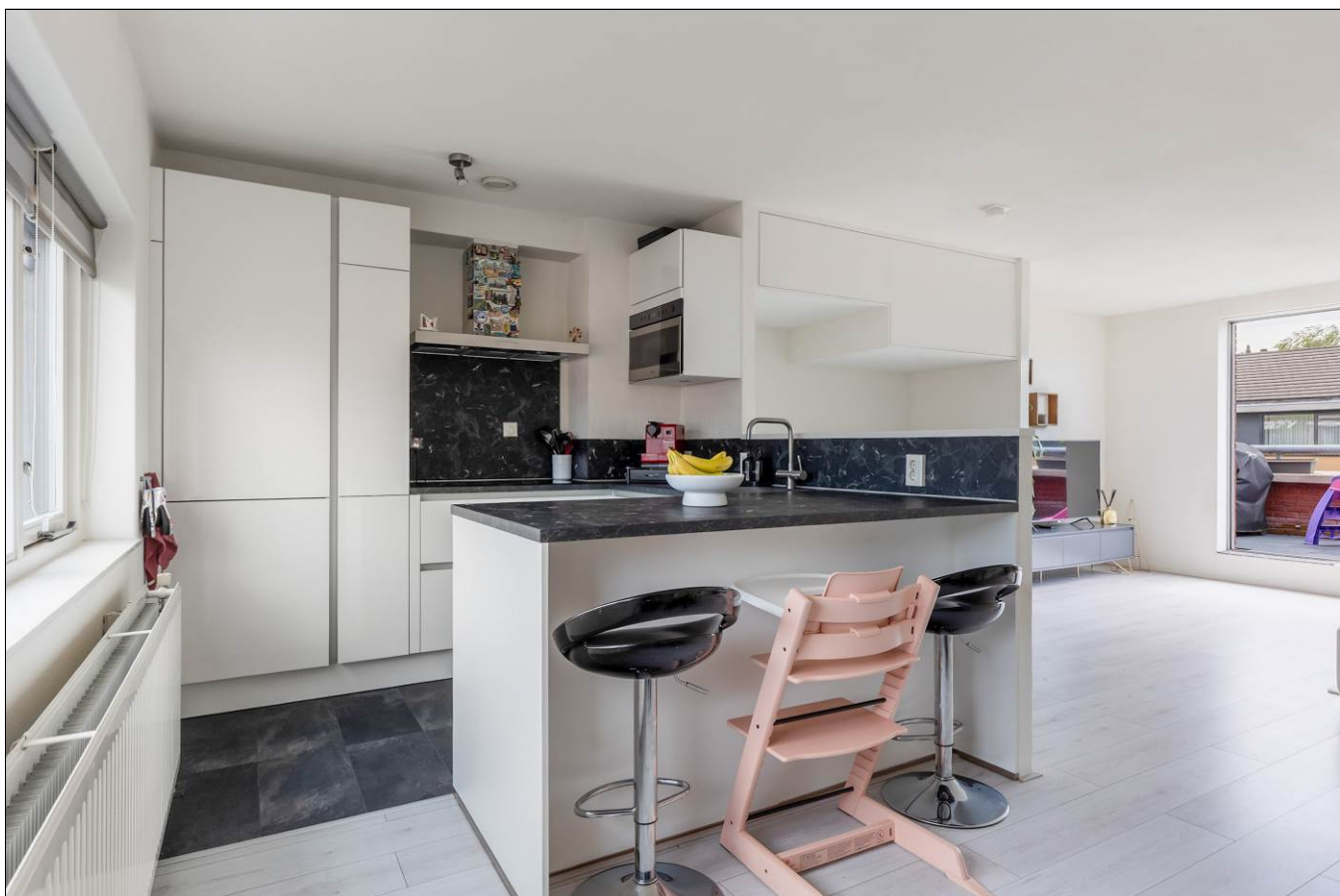
Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



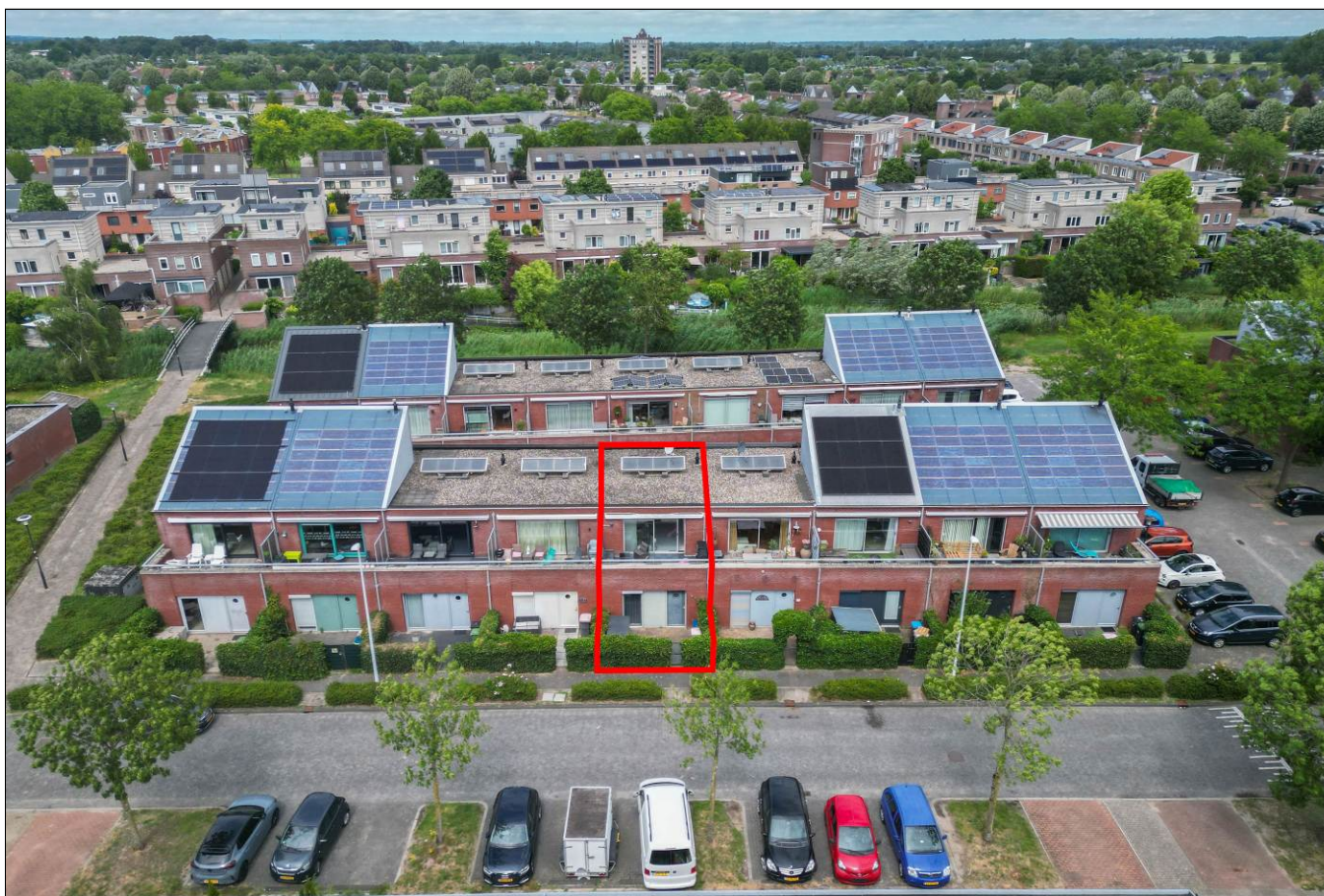
Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

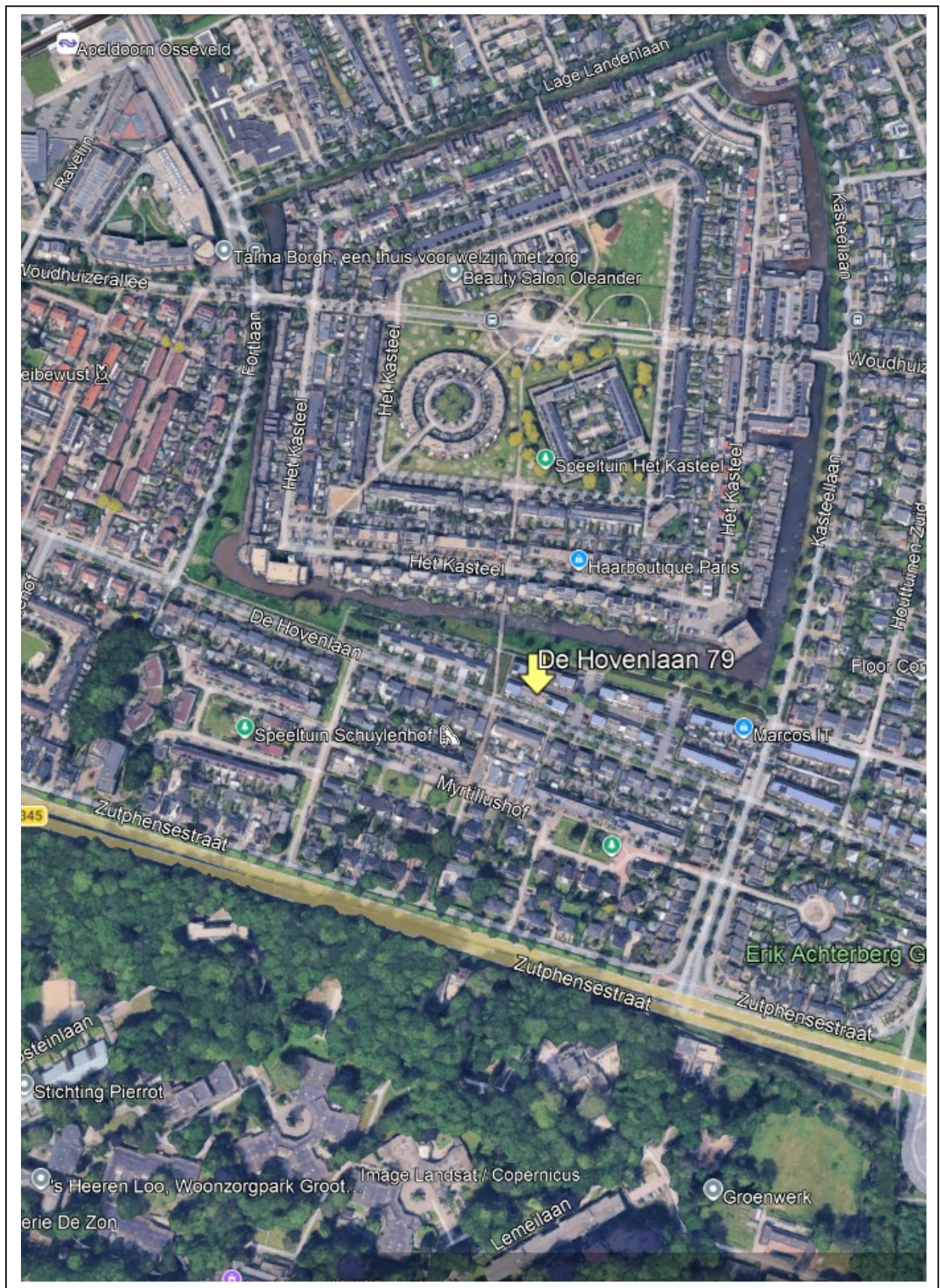


Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



De Hovenlaan 79
Apeldoorn

Satellietopname



De Hovenlaan 79

Aan een rustige straat in Woudhuis gelegen, instapklare en energiezuinige eengezinswoning met tuin en een royaal, zonnig dakterras op het zuiden.

In de afgelopen jaren is deze speels ingedeelde eengezinswoning volledig gemoderniseerd. Zo beschikt de woning onder andere over een vernieuwde moderne keuken, luxe badkamer, separaat toilet, groepenkast en een moderne, verzorgde afwerking door onder andere nieuwe vloeren, trapbekleding en verlichting.

Gebruiksoppervlakte wonen: 90m²

Perceeloppervlakte: 80m²

Dakterras: 12m²

Indeling

Begane grond: entree/eerste hal met garderobeboek en bergkast met aansluitingen voor de wasapparatuur, cv-ketel en zonneboiler. De tussenhal biedt toegang tot de overige vertrekken en de trapopgang met trapkast. Er zijn twee royale slaapkamers, beide voorzien van een elektrisch rolluik. De grote bevindt zich aan de achterzijde en de tweede slaapkamer aan de voorzijde.

Daarnaast beschikt de begane grond over een separaat toilet met fonteintje en een luxe badkamer (2022), voorzien van een jacuzzi met verlichting, inloopregendouche met handdouche, 2^e toilet, dubbele wastafel met meubel, verlichte spiegel en handdoekradiator.

Tot slot bevindt zich aan de achterzijde een multifunctionele (berg)ruimte, die momenteel in gebruik is als kantoorruimte. Deze ruimte beschikt over een op maat gemaakte inloopkledingkast en toegang tot de tuin.

1e verdieping: royale en lichte woonkamer, voorzien van een grote schuifpui met toegang tot het grote, sfeervolle dakterras met vrij uitzicht en gelegen op het zuiden. Het dakterras beschikt over een vlondertegelvloer en elektrisch zonnescerm. De moderne open keuken (2019) staat in een U-opstelling en is voorzien van een bargedeelte en diverse inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, magnetron, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, Franke heetwaterkraan en afzuigkap. Boven de trapopgang is een op maat gemaakte bergkast aanwezig.

Buiten: De betegelde achtertuin is gelegen op het zuiden en beschikt over een beschutte terrasmogelijkheid en een achterom.

Bouwjaar: 1998. De woning is vanuit de bouw volledig geïsoleerd en beschikt over een energielabel A. De verwarming en het warm water worden geregeld door een HR Remeha Cv-ketel uit 2017 en een zonneboiler uit 1998.

Voorzieningen zoals winkelcentrum 't Fort, diverse scholen, speelveldjes, het NS station Osseveld en de Maten, uitvalswegen A1 en A50 en het Woudhuizerbos zijn op korte afstand gelegen.

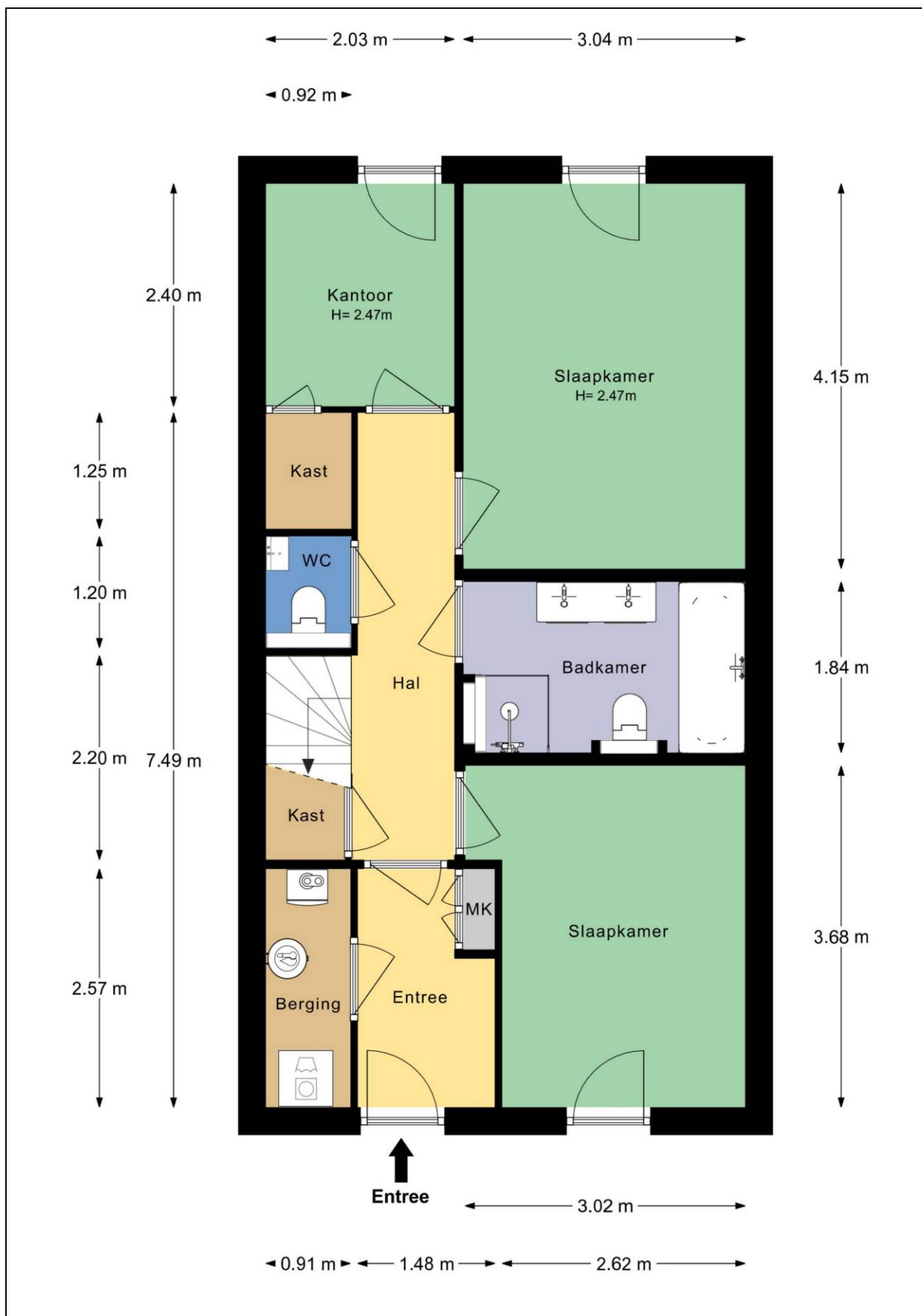
Extra uitbreidingsmogelijkheid: een mooie bijkomstigheid is dat er door de gemeente een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van een opbouw op de woning. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om een volwaardige tweede woonlaag te creëren en de woonruimte aanzienlijk uit te breiden. Een unieke kans om de woning geheel naar eigen wens en toekomstplannen uit te breiden!

Kortom, een instapklare en moderne woning op een fijne en rustige plek, met bovendien volop mogelijkheden voor de toekomst!

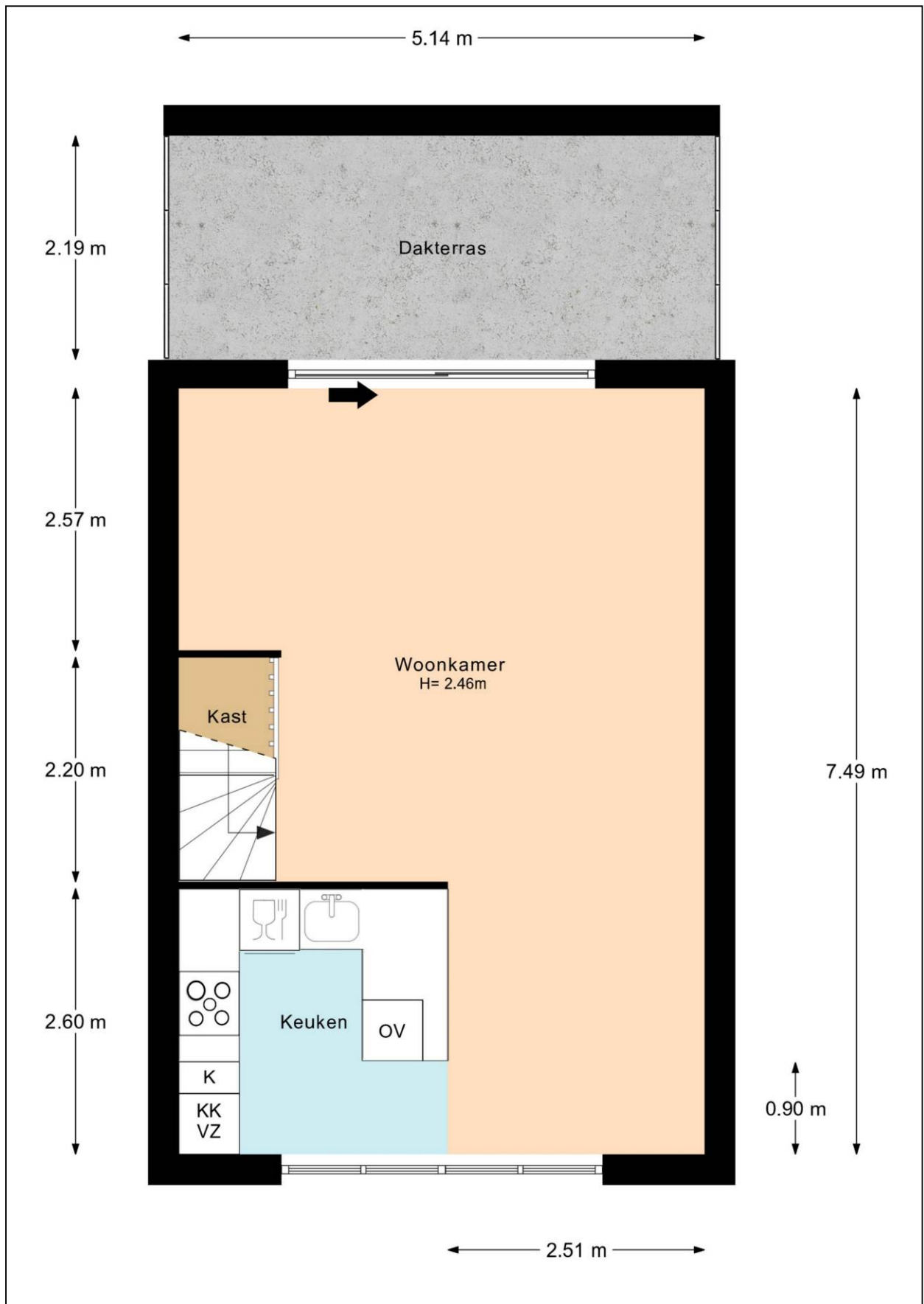
Vraagprijs: € 389.500,- kosten koper

Aanvaarding: In overleg

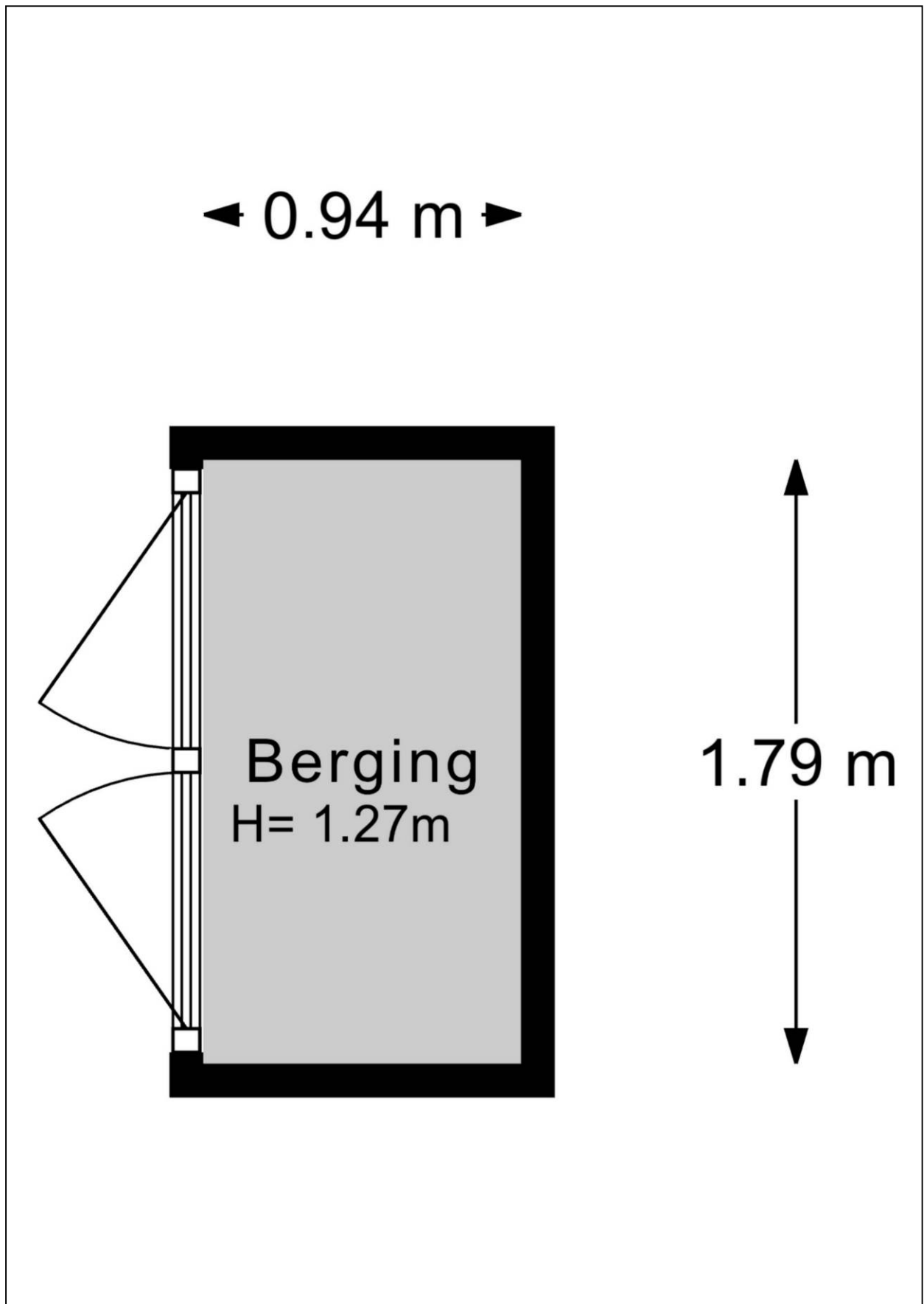
Plattegrond begane grond



Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond berging



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
600253843

Datum registratie
06-07-2026

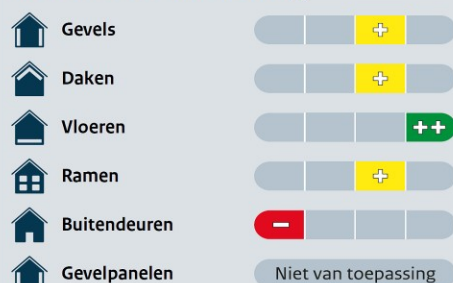
Geldig tot
06-07-2036

Deze woning
heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) **141,94 kWh/m²**



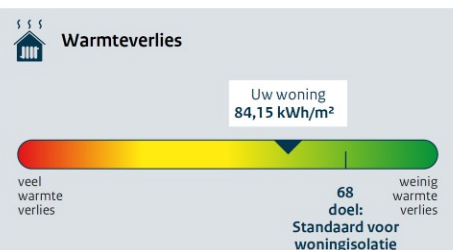
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combistoestel
Zonneboiler	Zonneboiler aanwezig
Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m²]	30,44
Aandeel hernieuwbare energie [%]	5,3
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

De Hovenlaan 79
7325VR Apeldoorn

Bouwjaar

1998

Woningtype

Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte

92 m²



Energieadviseur

S.B. Derksen

Lijst van Zaken

Betreffende:	De Hovenlaan 79 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
- alle lampen blijven achter behalve: hal, ingang, babykamer en woonkamer		X	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- onder de trap en wasruimte	X		
- kantoor legplank	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
- rolluiken (elektrisch)	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)			
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- vaatwasser	X		
- oven	X		
- magnetron	X		
- koel-vriescombi	X		
- Franke heetwaterkraan	X		
- inductie kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
Sanitair/sauna			
Badkameraccessoires:			
- jacuzzi/whirlpool met verlichting	X		
- ligbad	X		
- douche (scherm/deur)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- spiegel met verlichting en verwarming	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- (Zonne)boiler	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten (elektrisch)	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonneboiler	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

a.	Zijn er nadat u het perceel in eigendom heeft 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?	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?	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? | Niet bekend |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|-------------|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken: | Niet bekend |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Nee |
| c. | Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie? | 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: | 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? | Hout, dakterras schuifpui van aluminium |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | 2019 |
| | Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | 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? | 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 de 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 |

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

- | | | |
|----|--|----------------------|
| e. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie? | Nee |
| f. | Is er sprake van vloerisolatie? | Ja, zie energielabel |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Niet bekend |

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- | | | |
|----|---|-----|
| 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? | Nee |
| d. | Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | Nee |

7. Installaties

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Warmte-installatie(s) aanwezig: | CV-installatie |
| | Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
| | Merk van de installatie(s): | Remeha Tzerra Plus CW4 met iSense |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | 31-01-2017 |
| | Op welke datum is/zijn de installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 31-08-2026 |
| | Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| | Zo ja, door wie? | DGI Installaties |
| b. | Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? | Nee |
| | Toelichting: | Nog nooit hoeven bijvullen |
| 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 geleasd? | 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? | Ja |
| | Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | Volledig nieuwe groepenkast in november 2019 |
| | Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | Nee |

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

- | | | |
|----|---|-------------|
| 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? | Niet bekend |
| | Hoe oud is dit systeem ongeveer? | Niet bekend |
| 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? | 2 maanden |

8. Sanitair, riolering en keuken

- | | | |
|----|--|---|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Nee |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | Februari 2022 |
| 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? | December 2019 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | December 2019 |
| | Functioneert alle inbouwapparatuur? | Ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan? | Ja |
| | Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | Ja, december 2019. Filter dit jaar nog vervangen. |

9. Diversen

- | | | |
|----|--|------|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1998 |
| 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 (los van het dak/sanitair/riolering)? | Nee |
| h. | Is de grond verontreinigd? | Nee |
| i. | Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? | Nee |
| j. | Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning? | Nee |

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

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
	Toelichting:	Wel vergunning aanwezig voor eventueel extra verdieping/dakopbouw (met alle tekeningen)
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 definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
	Zo ja, welke label?	Label A

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	€	302,65
	Belastingjaar:		2026
b.	Wat is de WOZ-waarde?	€	323.000
	Peiljaar:		1-1-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	€	395,20
	Belastingjaar:		2026
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?	€	438,37
	Belastingjaar:		2026
e.	Voorschotbedrag gas:	€ < 200,- (incl. opladen hybrid	
	Water:	€	24,-
	Jaarverbruik gas (m3):		888
	Jaarverbruik elektriciteit hoog (kWh):	4006 (incl. opladen hybride auto)	
	Jaarverbruik elektriciteit totaal (kWh):	2791 / 6797 (incl. opladen hybride auto)	
	Jaarverbruik water (m3):		136
	Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	3 bewoners, waarvan 1 thuiswerkend	
f.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?		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

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

11. Garanties

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

Nee

12. Nadere informatie

Extra uitbreidingsmogelijkheid: er is door de gemeente een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een opbouw op de woning. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om een volwaardige tweede woonlaag te creëren en de woonruimte aanzienlijk uit te breiden. Een unieke kans om de woning geheel naar eigen wens en toekomstplannen uit te breiden!

Bij de verkoop van deze woning zal onderstaande clausule in de koopovereenkomst worden opgenomen.

Ouderdomsclausule

Koper verklaart bekend te zijn met de ouderdom van deze woning en de bijgebouwen. De eisen die aan de bouwkwaliteit gesteld mogen worden liggen aanzienlijk lager dan bij nieuwe woningen. Tenzij verkoper de kwaliteit ervan gegarandeerd heeft staat hij niet in voor o.a. de kwaliteit van de fundering, vloeren, het dak, de leidingen voor elektriciteit, water en gas, de riolering, eventuele afwezigheid van ongedierte c.q. schimmels en de eventuele afwezigheid van doorslaand en/of optrekkend vocht. Eventuele ouderdomsgebreken komen voor rekening en risico van koper. Koper aanvaardt deze gebreken voor zover zij het normale of bijzondere gebruik betreffen.