



Apeldoorn, Bosweg 83





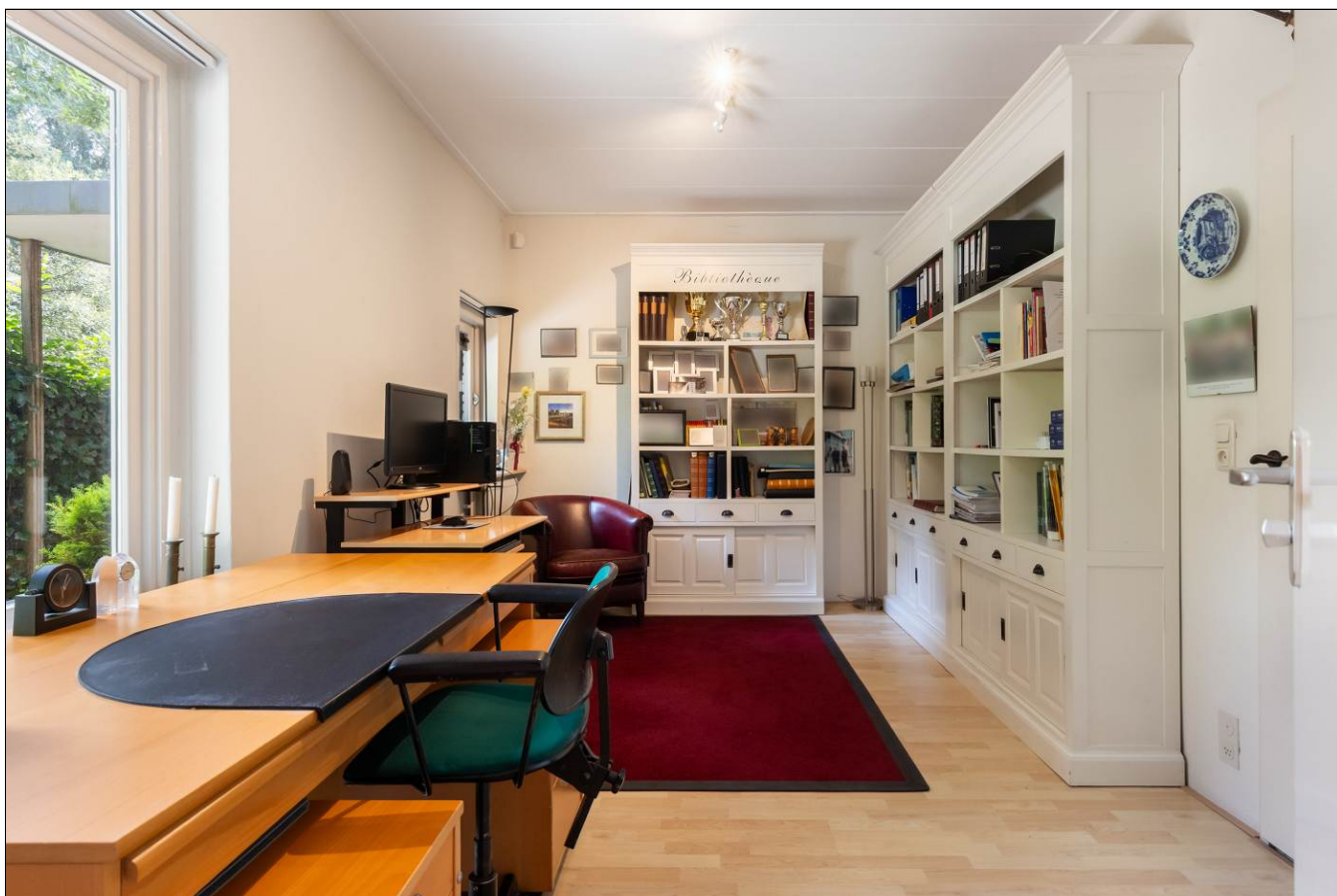
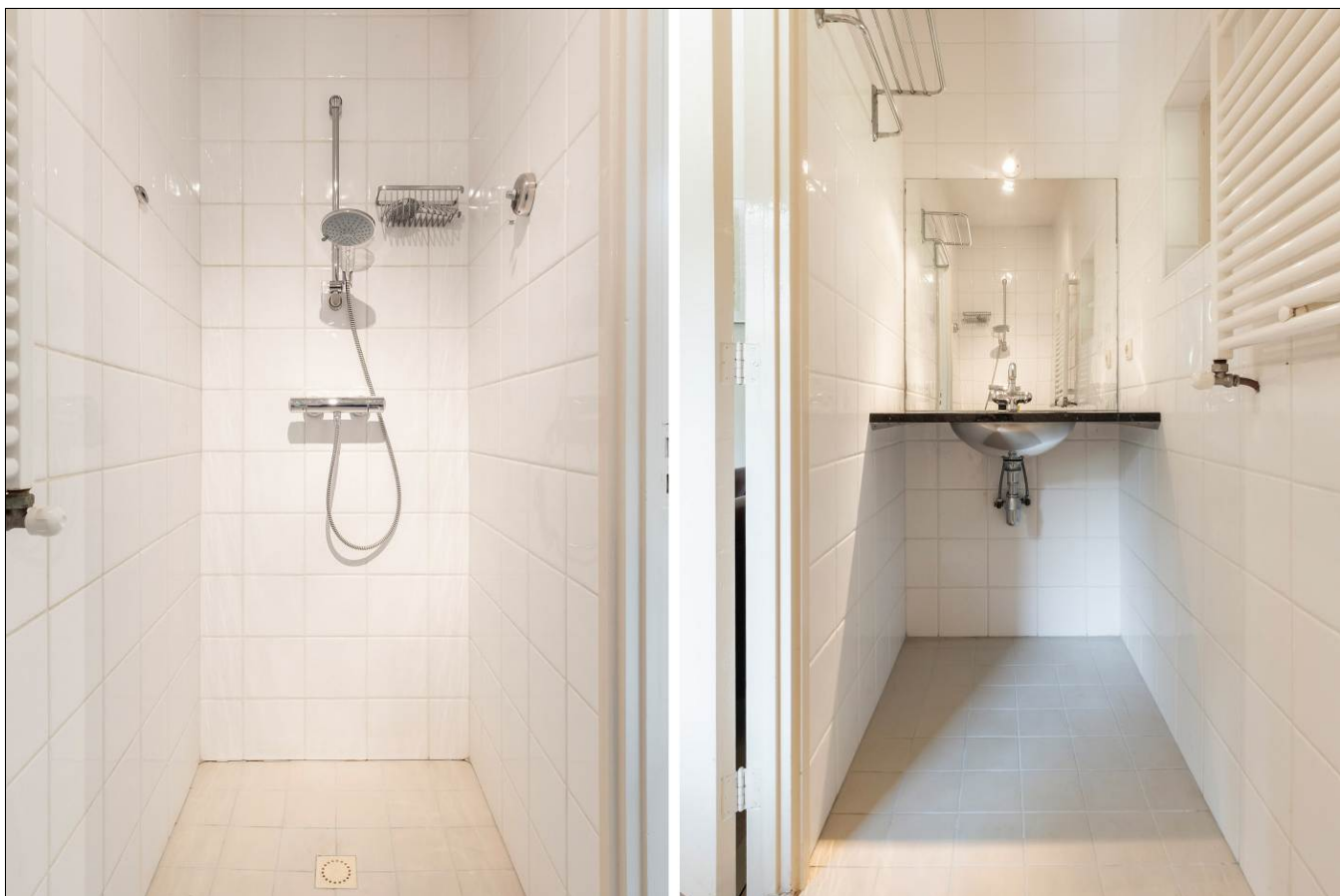






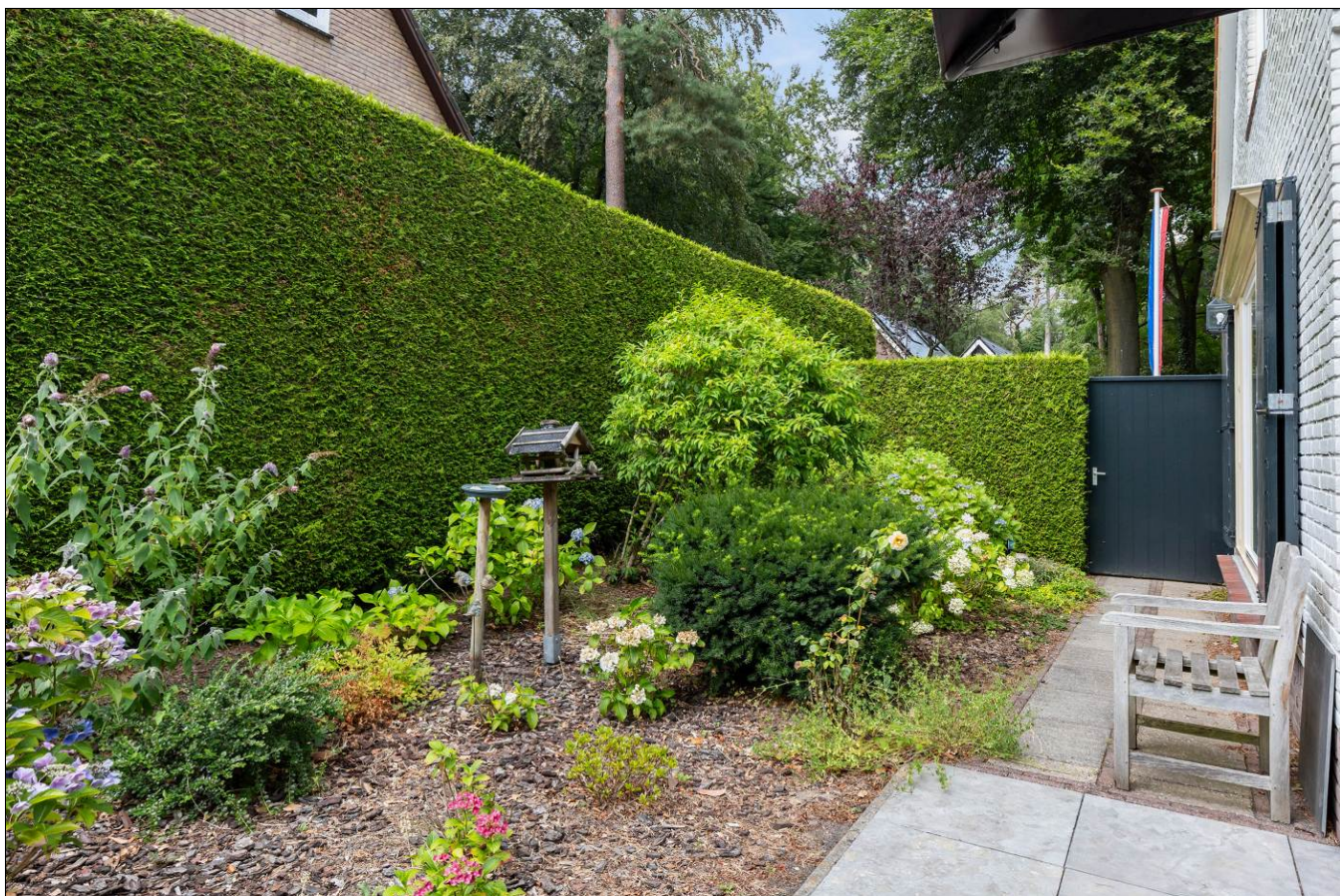




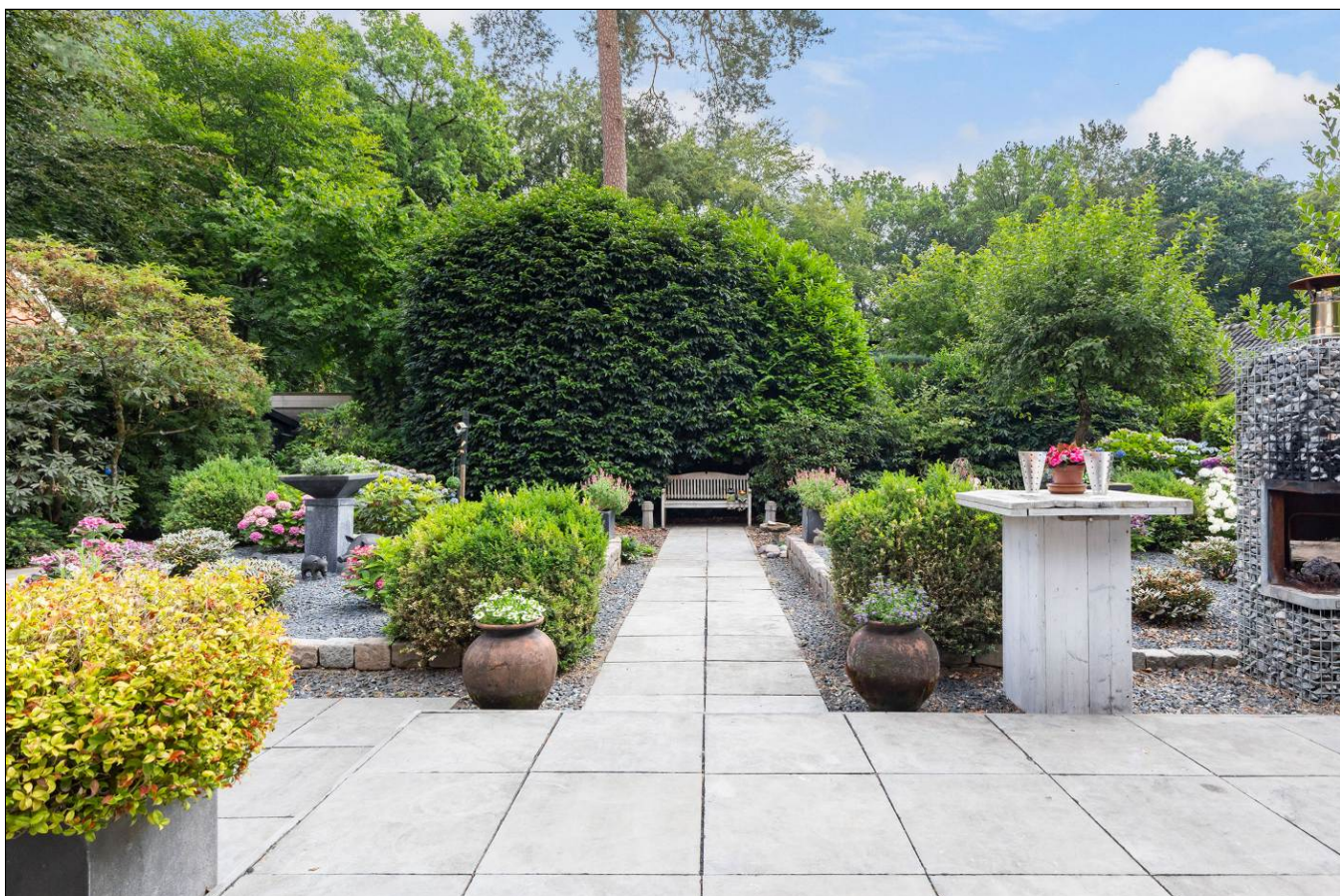








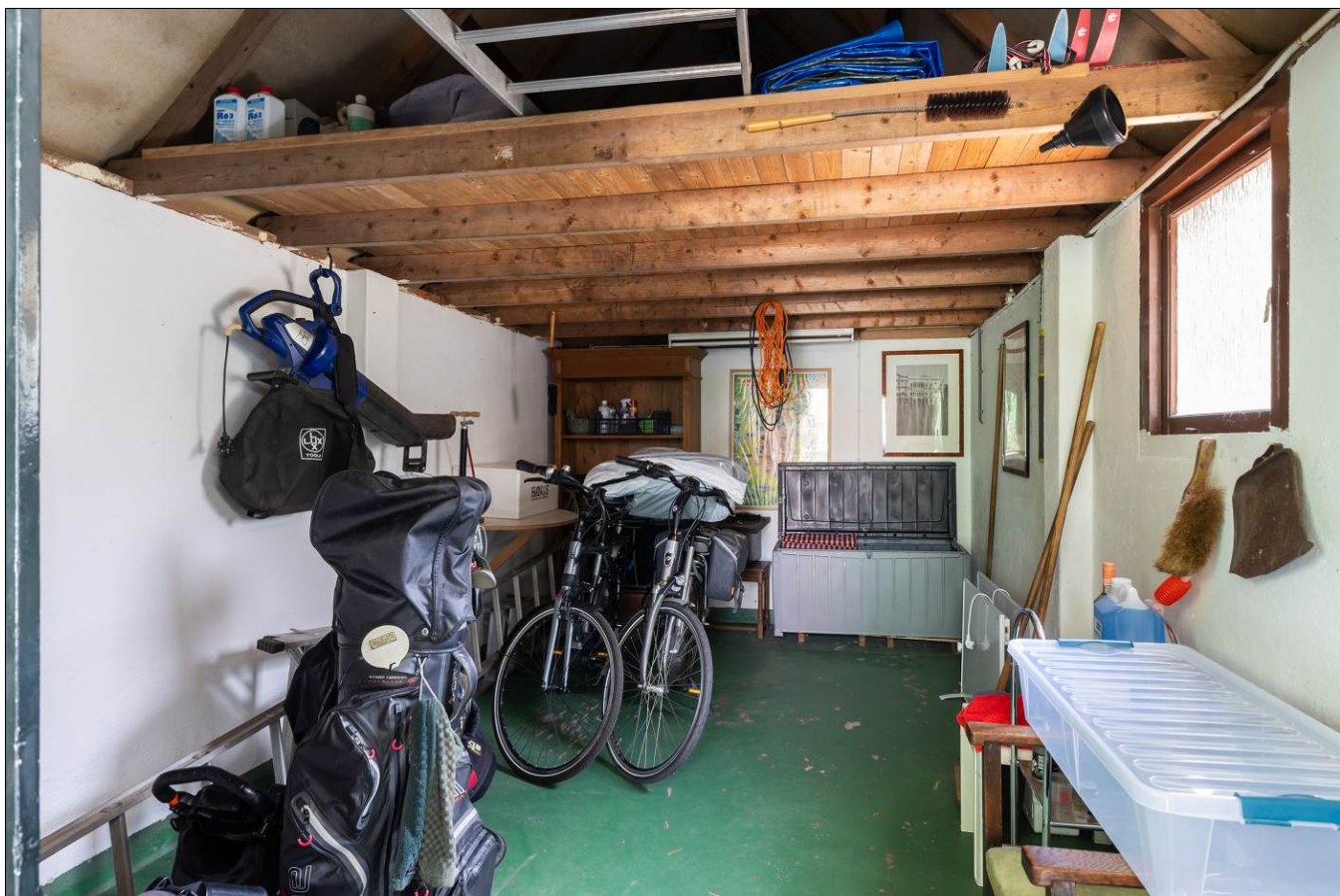














Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.







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





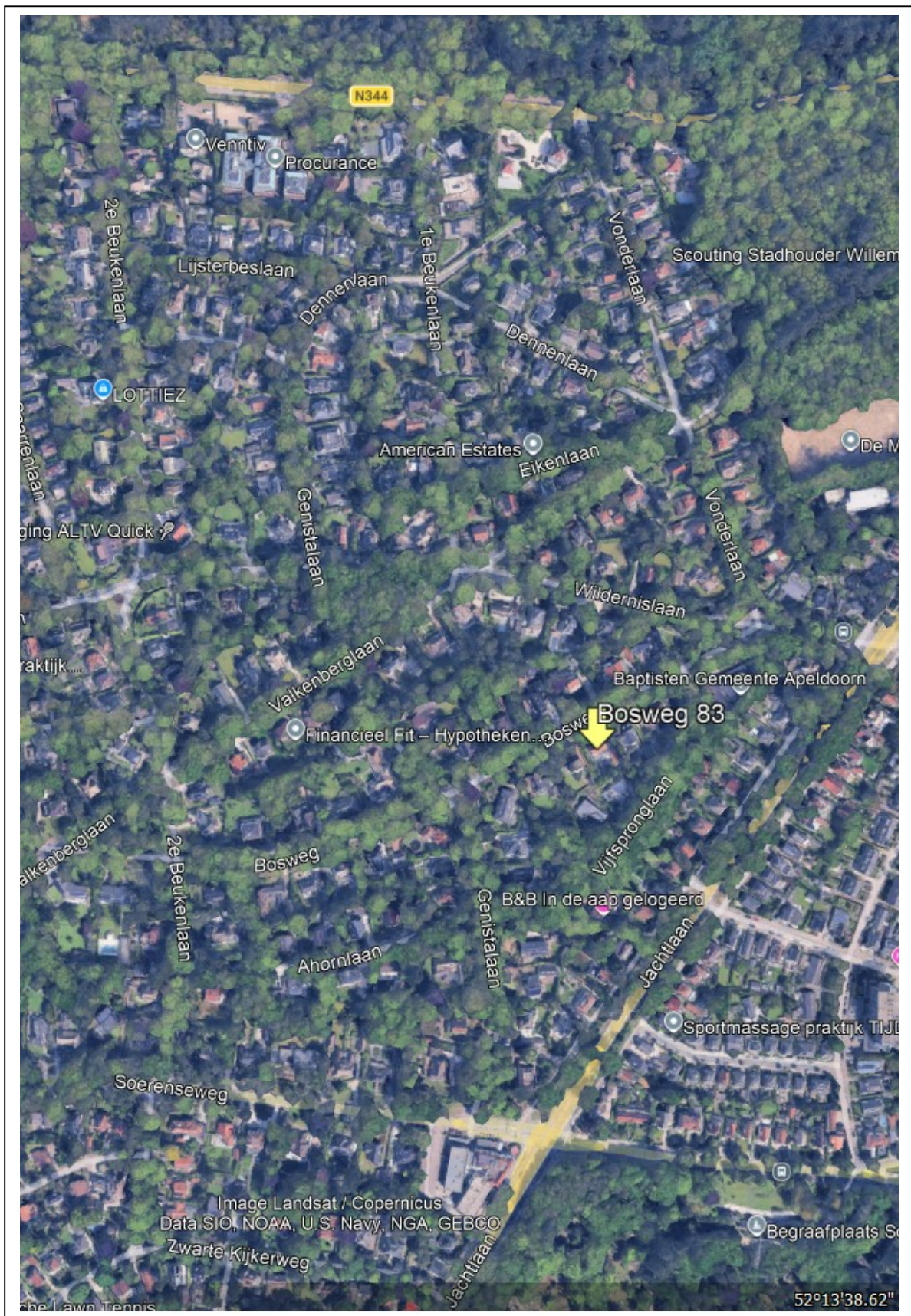




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Satellietopname



Bosweg 83

Op een prachtige locatie in de geliefde villawijk "Berg en Bos" staat deze zeer goed onderhouden en onder architectuur uitgebouwde villa. De woning beschikt over een vrijstaande stenen garage met berging, een ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, een carport, houtopslag en een houten berging. De royale, zonnige tuin is fraai aangelegd en ligt op het zuiden.

Dankzij de aanwezigheid van een extra kamer en badkamer op de begane grond is de woning bovendien uitstekend levensloopbestendig te gebruiken. De villa is door de jaren heen met veel zorg onderhouden, in 2004 onder architectuur uitgebouwd en in 2007 intern volledig gemoderniseerd.

Gebruiksoppervlakte wonen: 168m². Perceeloppervlakte: 809m²

Indeling

Begane grond: overdekte entree, ruime hal met garderobekast, meterkast en toegang tot de royale kelder o.a. met wijnrekken en als wijnkelder te gebruiken, modern toilet met fonteintje, ruime slaap-/werkkamer met badkamer ensuite welke is voorzien van een inloofdouche en wastafel. Via de glazendeur bereikt u de royale en lichte Z-vormige living met sfeervolle openhaard en dubbele openslaande deuren en een grote schuifpui naar het terras. Moderne halfopen keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur waaronder een Quooker en een zijentree. De woonkamer is voorzien van comfortabele vloerverwarming.

1e verdieping: overloop met inbouwkast en een luik naar de grote bergzolder. Daarnaast bevinden zich op deze verdieping 2 zeer ruime slaapkamers, beide voorzien van twee inbouwkasten. De royale badkamer beschikt over een dubbele wastafelmeubel, ruime inloofdouche, 2^e toilet, vaste kasten, aansluitingen voor de wasapparatuur, een dakkapel en elektrische vloerverwarming. Tevens is er een separate berging met de opstelling van de HR-cv-ketel.

De tuin ligt heerlijk vrij en zonnig (uitzonderlijk voor de wijk Berg en Bos) en is fraai aangelegd met veel groen en diverse plantenborders. Ook beschikt de tuin over meerdere ruime terrassen, berging met vliering, een ruime stenen garage met vliering en een houten tuinhuisje voor tuingereedschap.

De woning is oorspronkelijk gebouwd in 1952. Verwarming en warm water worden verzorgd door een HR-cv-ketel uit 2025. Daarnaast is de woning volledig voorzien van dubbele beglazing, spouwmuurisolatie en dakisolatie en beschikt deze over een definitief energielabel D.

Gelegen op een toplocatie op loopafstand van een basisschool, de Kroondomeinen en Paleis 't Loo, op fietsafstand van het centrum van Apeldoorn en dichtbij uitvalswegen.

Kortom, een royale villa met volop gebruiksmogelijkheden, gelegen op een prachtige kavel en een uitstekende locatie. Wij laten u deze woning graag zien!

Aanvaarding: in overleg.
Vraagprijs: € 1.195.000,- kosten koper.

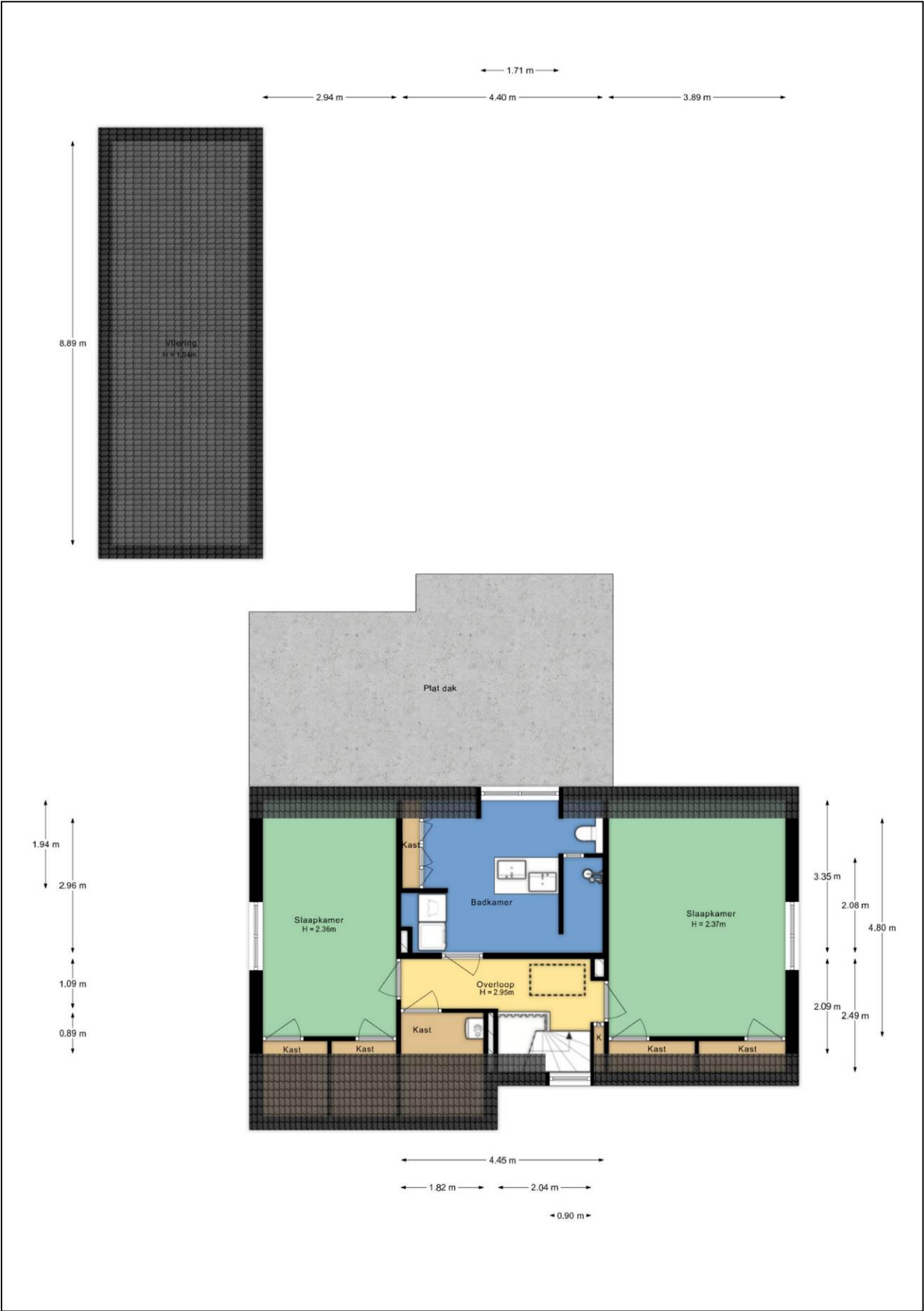
Voor meer informatie en/of bezichtiging kunt u contact opnemen met ons kantoor.

Deventerstraat 67
7322 JK Apeldoorn
T. 055 522 22 77
E. goos@goos.nl
I. www.goos.nl
 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

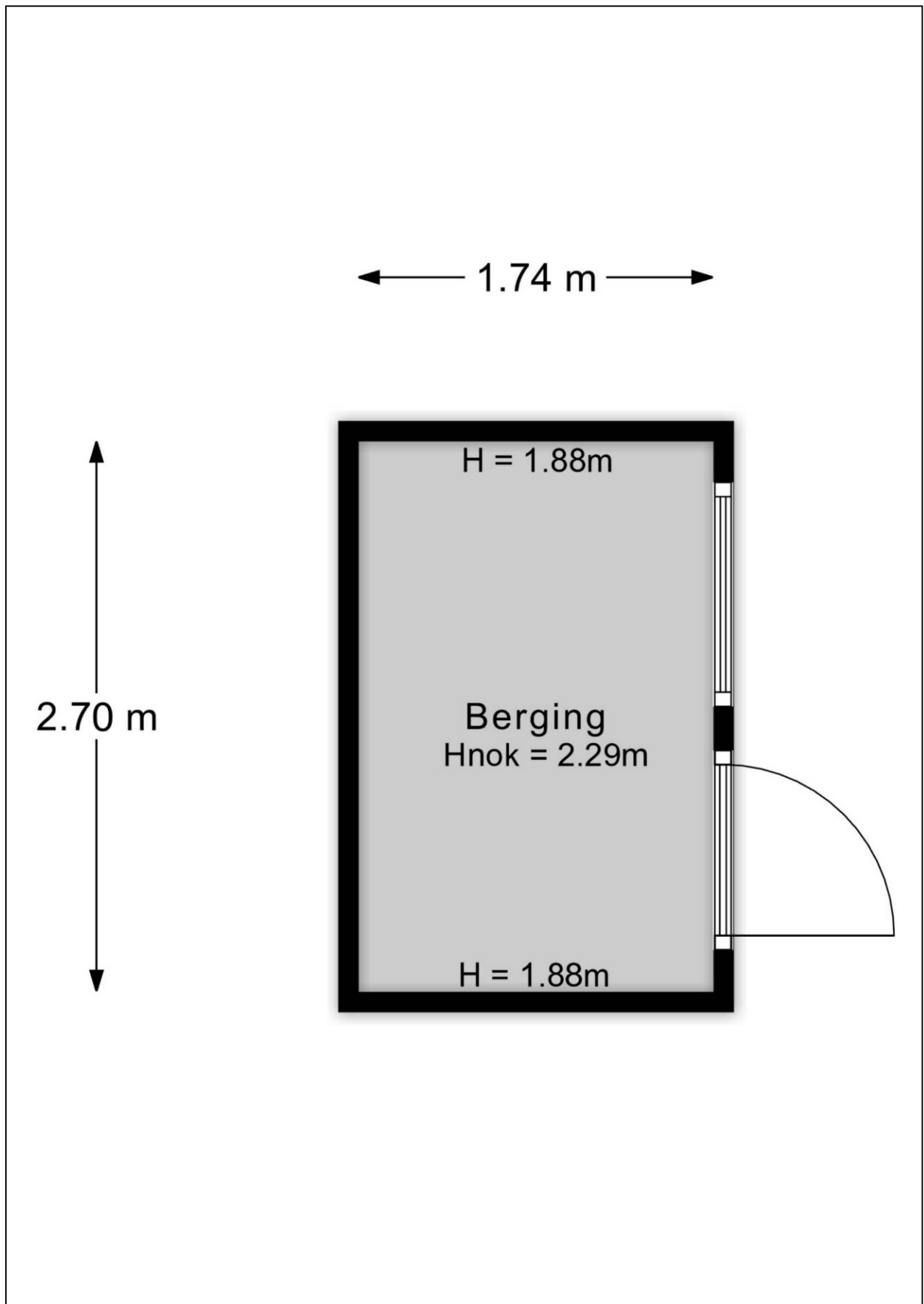
Plattegrond begane grond



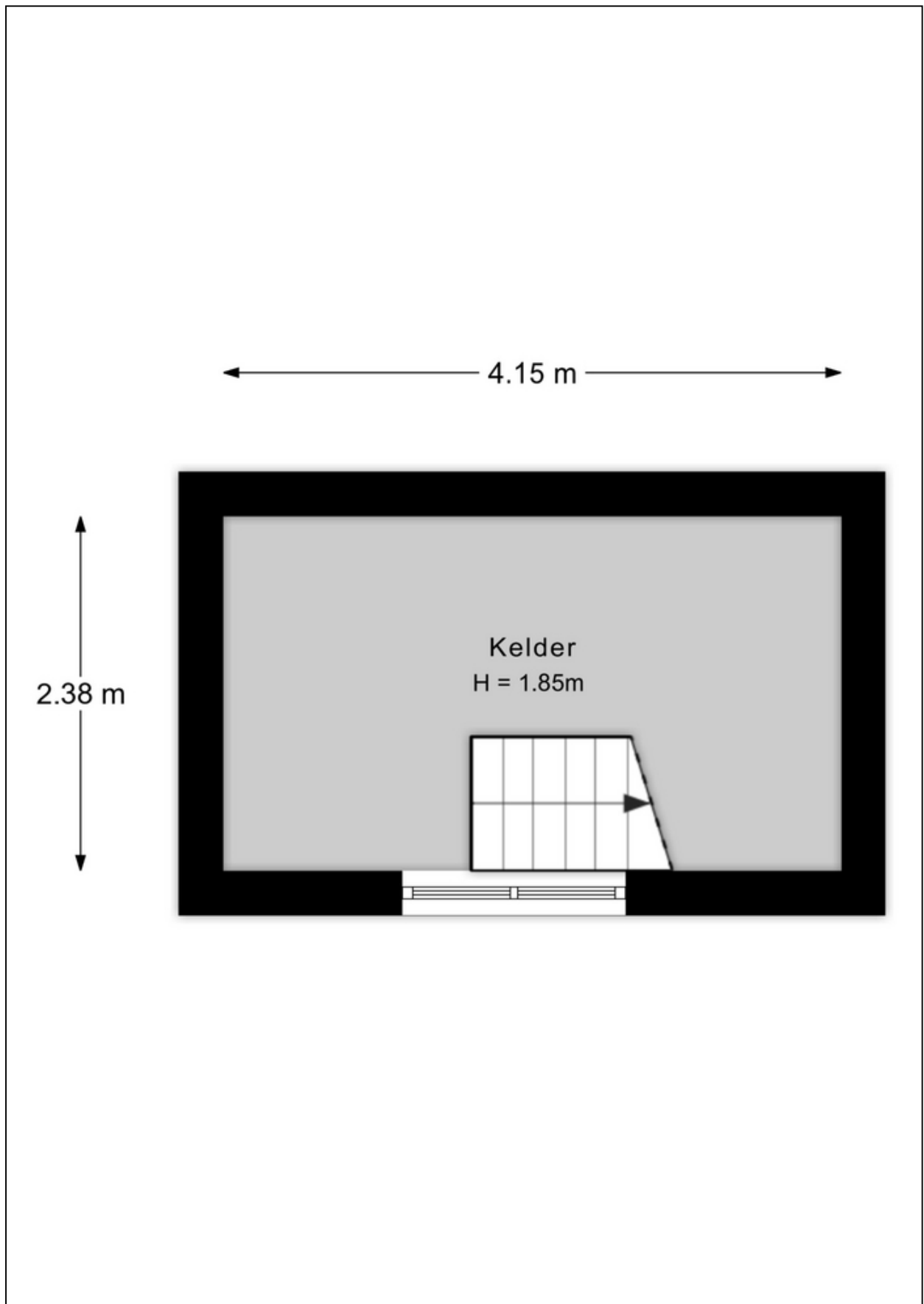
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond berging



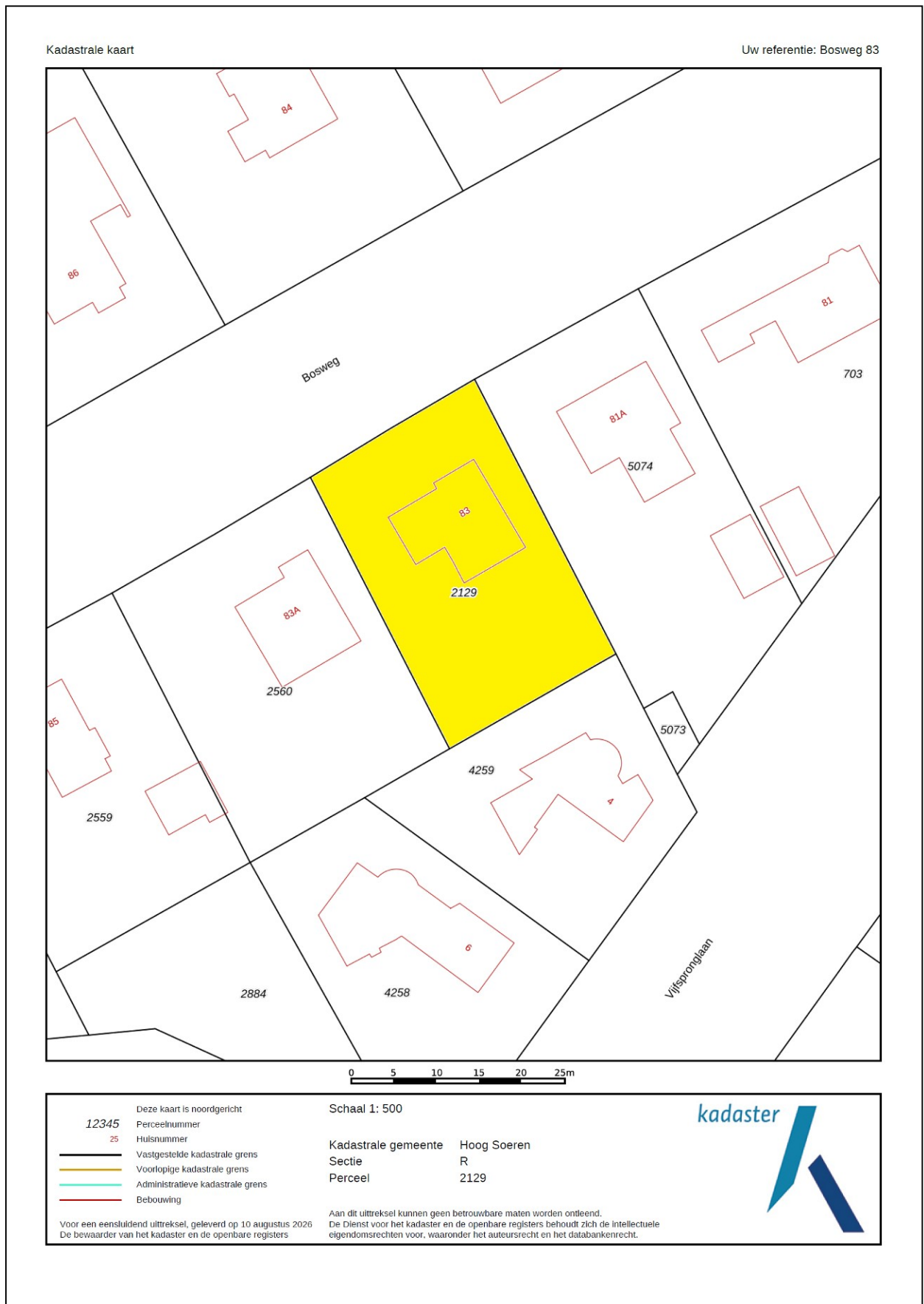
Plattegrond kelder



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
306665189

Datum registratie
03-08-2026

Geldig tot
31-07-2036

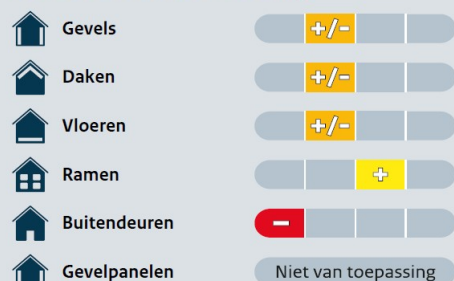
Deze woning
heeft energielabel

D

268,17 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



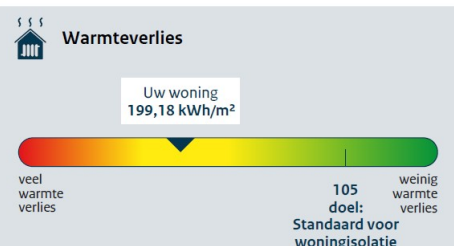
Isolatie van uw woning



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	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	58,27
-----------------	---	-------

Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
----------------------------------	-----

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot
---	-------

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Bosweg 83
7313CA Apeldoorn

Bouwjaar

1952

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

163 m²



Energieadviseur

S.B. Derksen

Lijst van Zaken

Betreffende:	Bosweg 83 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Woning interieur</i>			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
tv met elektrische uitschuifarm			X
2 keer tv-slaapkamers			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- losse kasten		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen			X
- overgordijnen			X
- vitrages			X
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
- losse kleden		X	
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Designradiator(en)	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
<i>Keuken</i>			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koelkast	X		
- oven	X		
- magnetron	X		
- vriezer	X		
- afwasmachine	X		
- koffieapparaat		X	
Keukenaccessoires, te weten:			
- losse items		X	

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- spiegel	X		
- losse items		X	
Badkameraccessoires:			
- kasten	X		
- klein smal kastje bij inloopdouche		X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Kluis (2x)	X		
(Voordeur)bel	X		
Alarminstallatie	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonwering buiten (luiken)	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
- radiatorfolie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
In overleg enkele planten		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:			
- vlaggenmast(houder)	X		
- buitenkachel	X		
- parasols (2x)	X		
- tuingereedschap: 2x trappen van 3m 2x hoge druk Kärcher 1x heggenchaar elektrisch tuin tafel met stoelen bankje diverse potten			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 eigendomsgrenzen (*denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burenen*)?
ja
Zo ja, waaruit bestaat die afwijking? **houtopslag staat iets over de erfgrans**
- d. Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burenen 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 (*bijvoorbeeld onteigening/kwesties met burenen, 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 (*bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt*)? **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? **niet bekend**
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? **ja**
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
2018, spouwmuurisolatie Knauf Supafil Rd-waarde 1,76
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **ja**
Zo ja, volgens welke methode en wanneer? **zelf gedaan**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **niet bekend**
Overige 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?
Platte daken: **niet bekend**
Overige daken: **niet bekend**
Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **ja**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie?
Platte daken: **ja**
Overige 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` | hout |
| b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?
Zo ja, door wie? | 2020
ja
Dijkhof |
| 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? | niet bekend |

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
keuken
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?
Zo ja, heeft dit tot problemen geleid in de vorm van water in de kruipruimte c.q. kelder? | nee
nee |

7. Installaties

- a. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning **cv-ketel**
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
Merk van de installatie(s): **Remeha**
Type(nummer) van de installatie(s): **Calenta Ace-Matic 40C**
Installatiedatum van de installatie(s): **01-05-2025**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **24-08-2026**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **Koller & Tabor Installatietechniek BV**
- 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? **ja**
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? **elektrisch & warm water**
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming? **badkamer**
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **woonkamer**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **n.v.t.**
- j. 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**
- k. Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? **nee**
- l. Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? **ja**
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren? **ja**
- m. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **nee**
- n. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **1 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? **2007**
- 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? | 2007 |
| Functioneert alle inbouwapparatuur? | ja |
| i. Heeft u een kokend water kraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)? | ja |
| Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | 5 jaar |

9. Diversen

- | | |
|---|---------------------------|
| a. Wat is het bouwjaar van de woning? | 1952 |
| 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>)? | ja |
| Zo ja, welke en waar? | schuur-/garage dak |
| 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? (<i>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</i>) | nee |
| f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? | nee |
| 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? | niet bekend |
| j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (<i>denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.</i>)? | nee |
| k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? | nee |
| l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (<i>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</i>)? | nee |
| m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | ja |
| Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd? | 2004 |
| 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 D

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: **€ 1.855,08**
2026
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: **€ 1.158.000**
1-1-2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: **€ 569**
2026
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar: **€ 462,04**
2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Gas en elektra **€ 350**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|--------|
| Gas | m3 | : 1822 |
| Elektriciteit hoog | kWh | : 2104 |
| Elektriciteit laag | kWh | : 1669 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 3773 |
| Water | m3 | : 87 |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal : **2 bewoners**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten **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 (zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)?
Zo ja, welke? **ja**
cv-installatie