



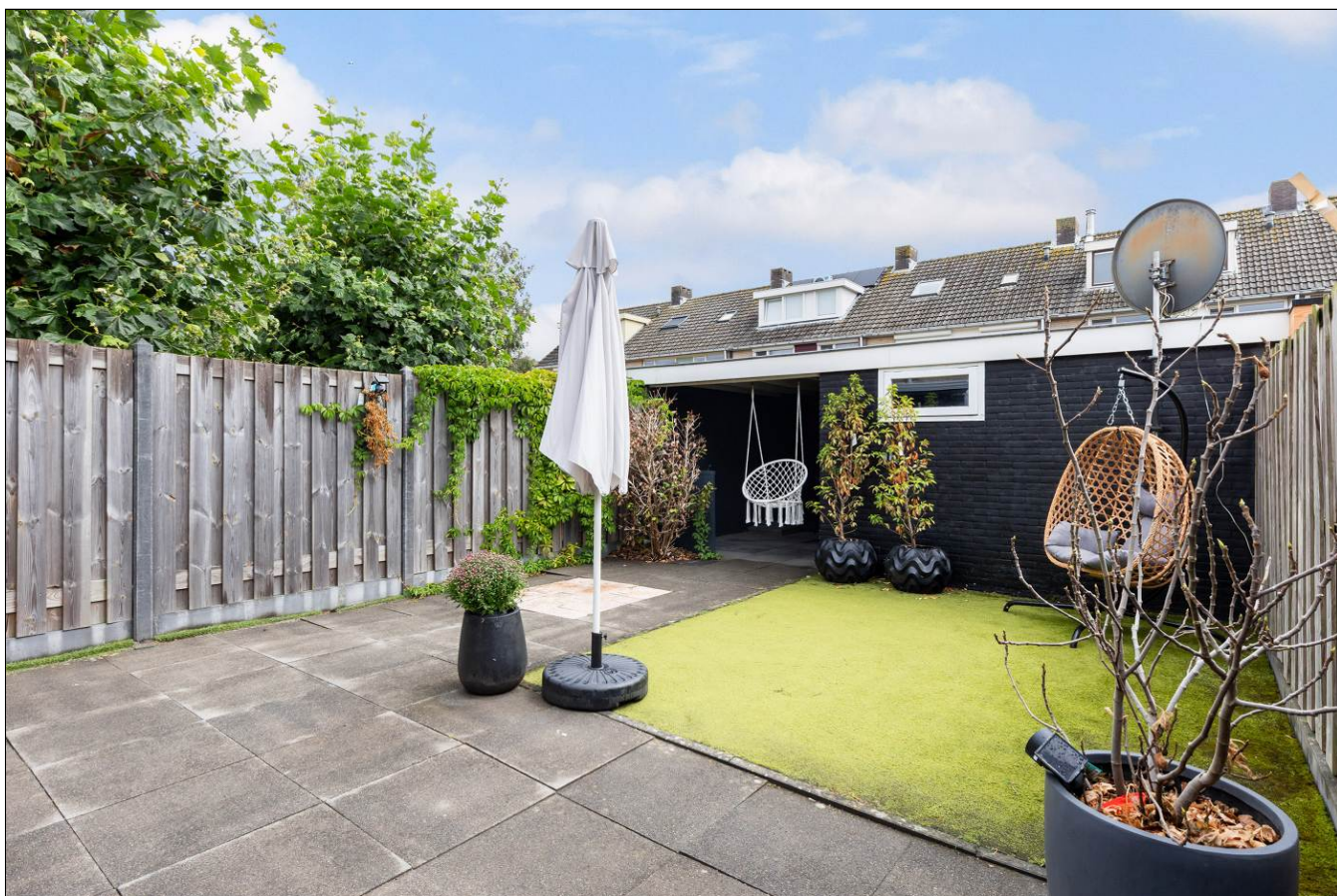
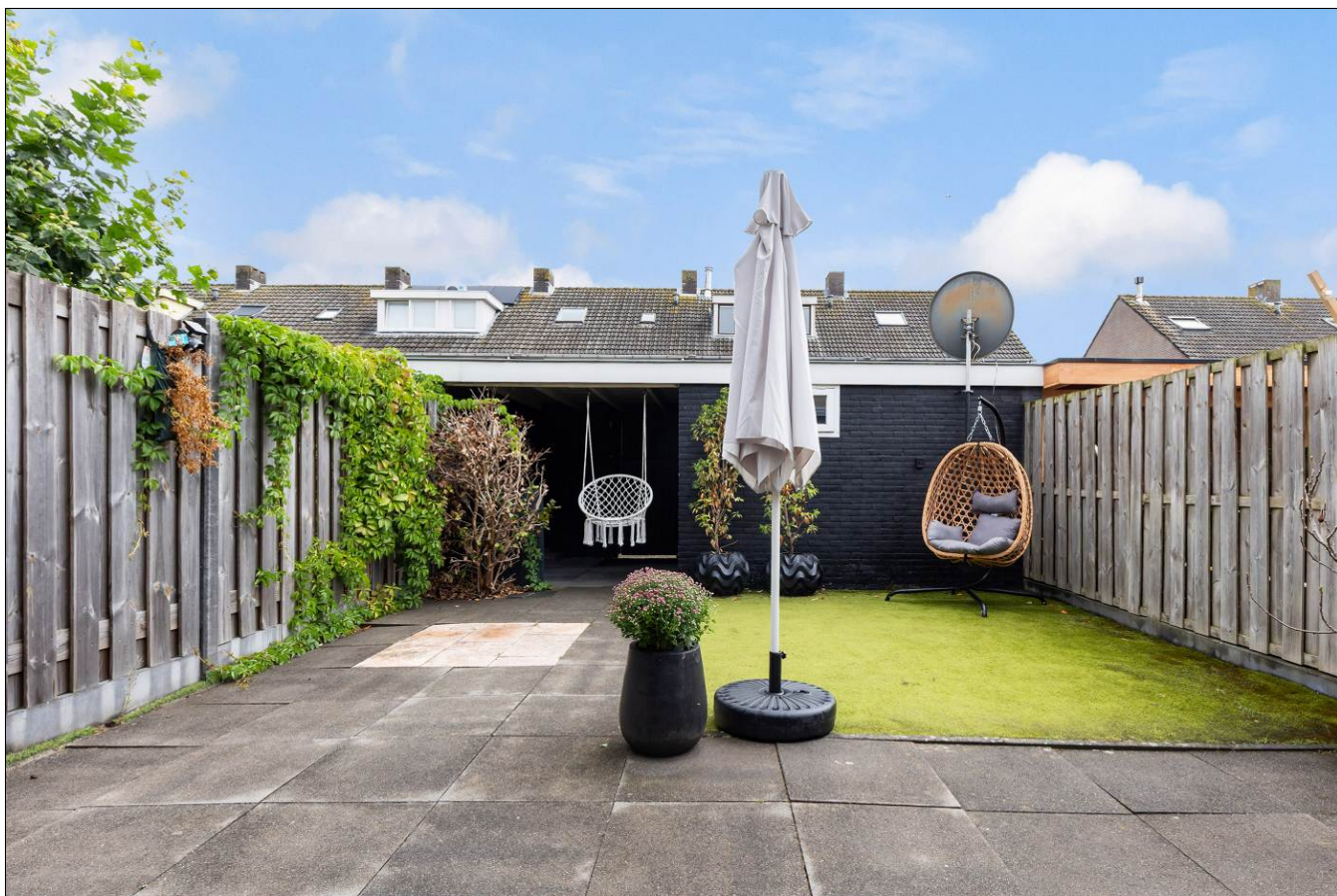
Apeldoorn, Sluisoordlaan 416

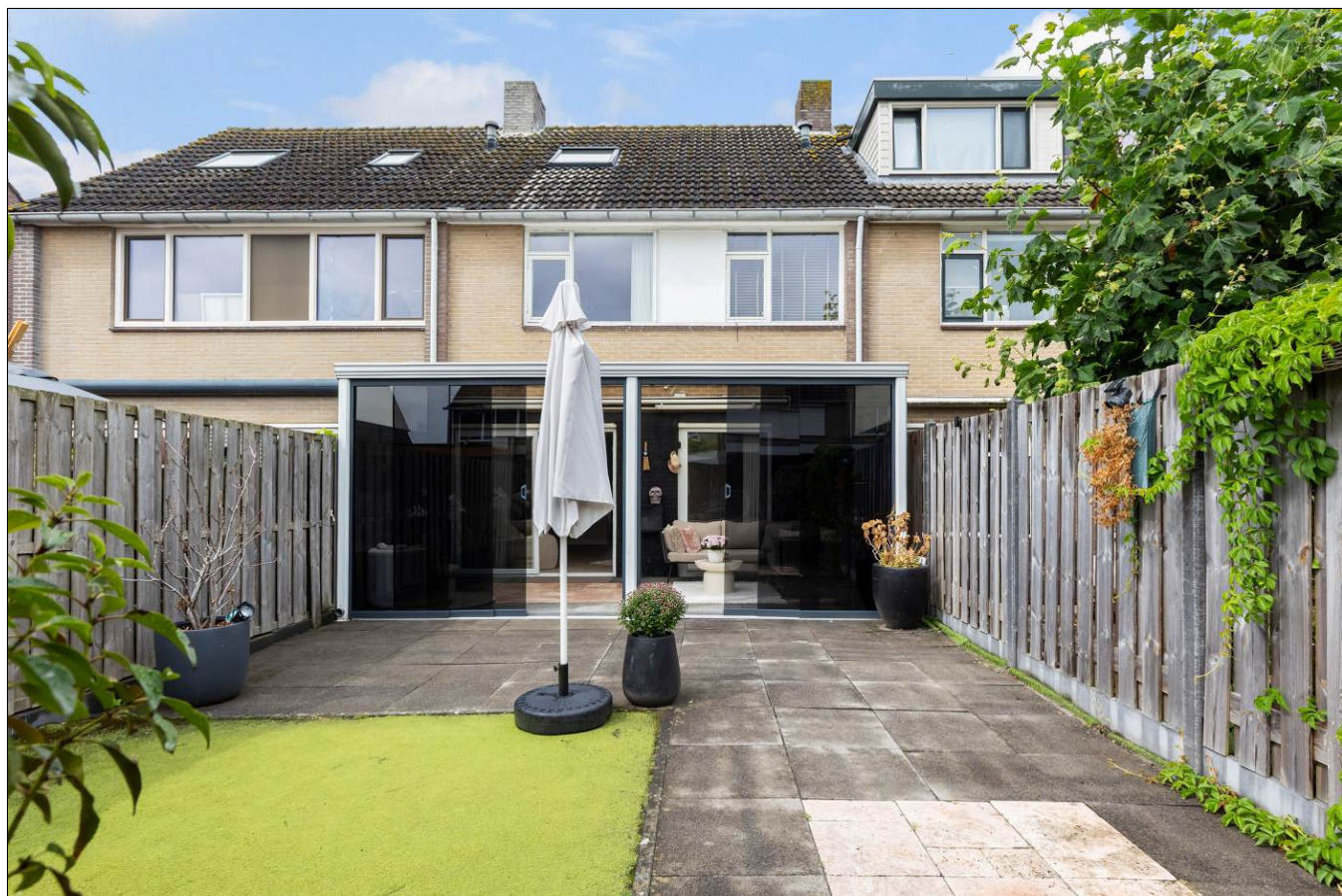


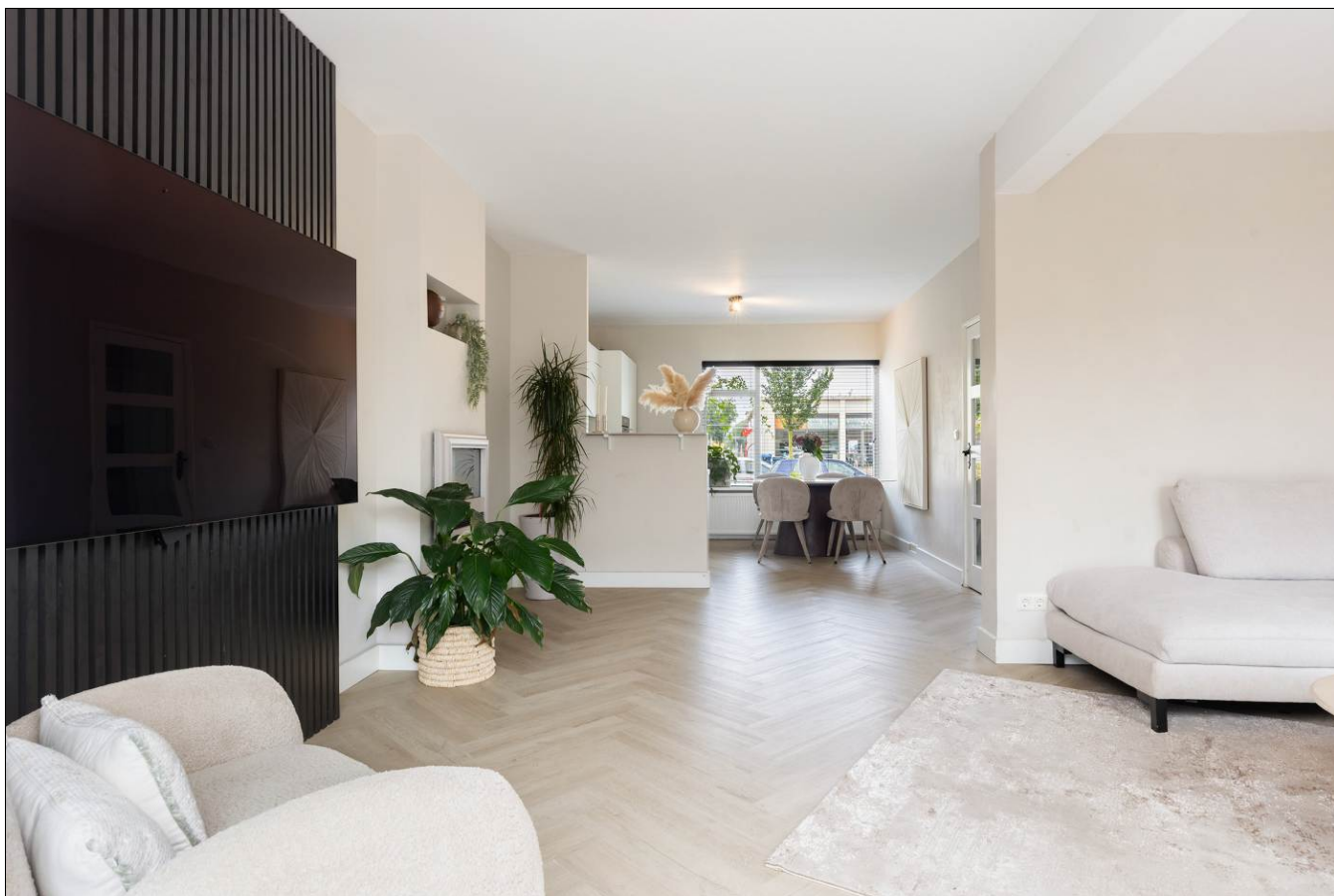








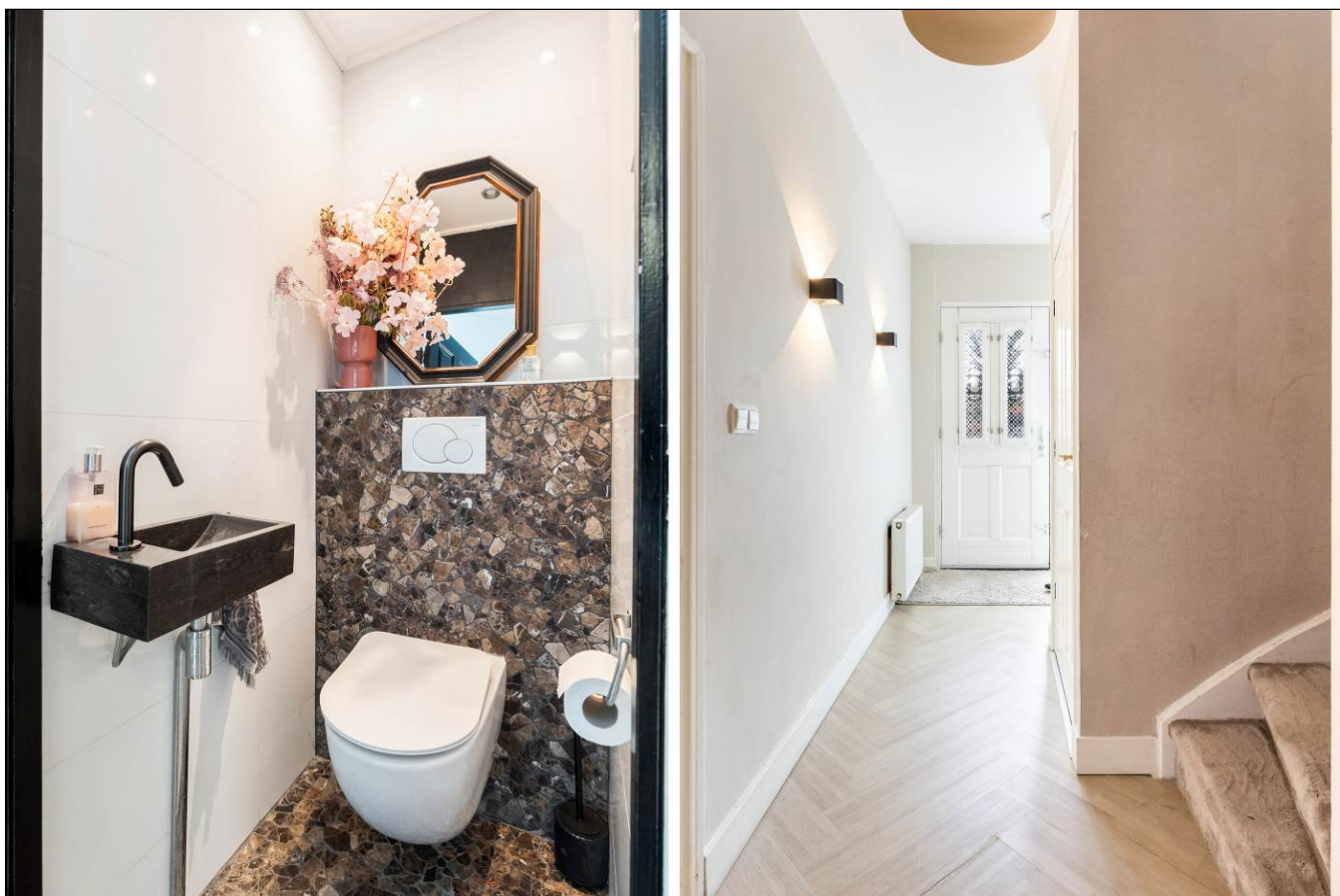


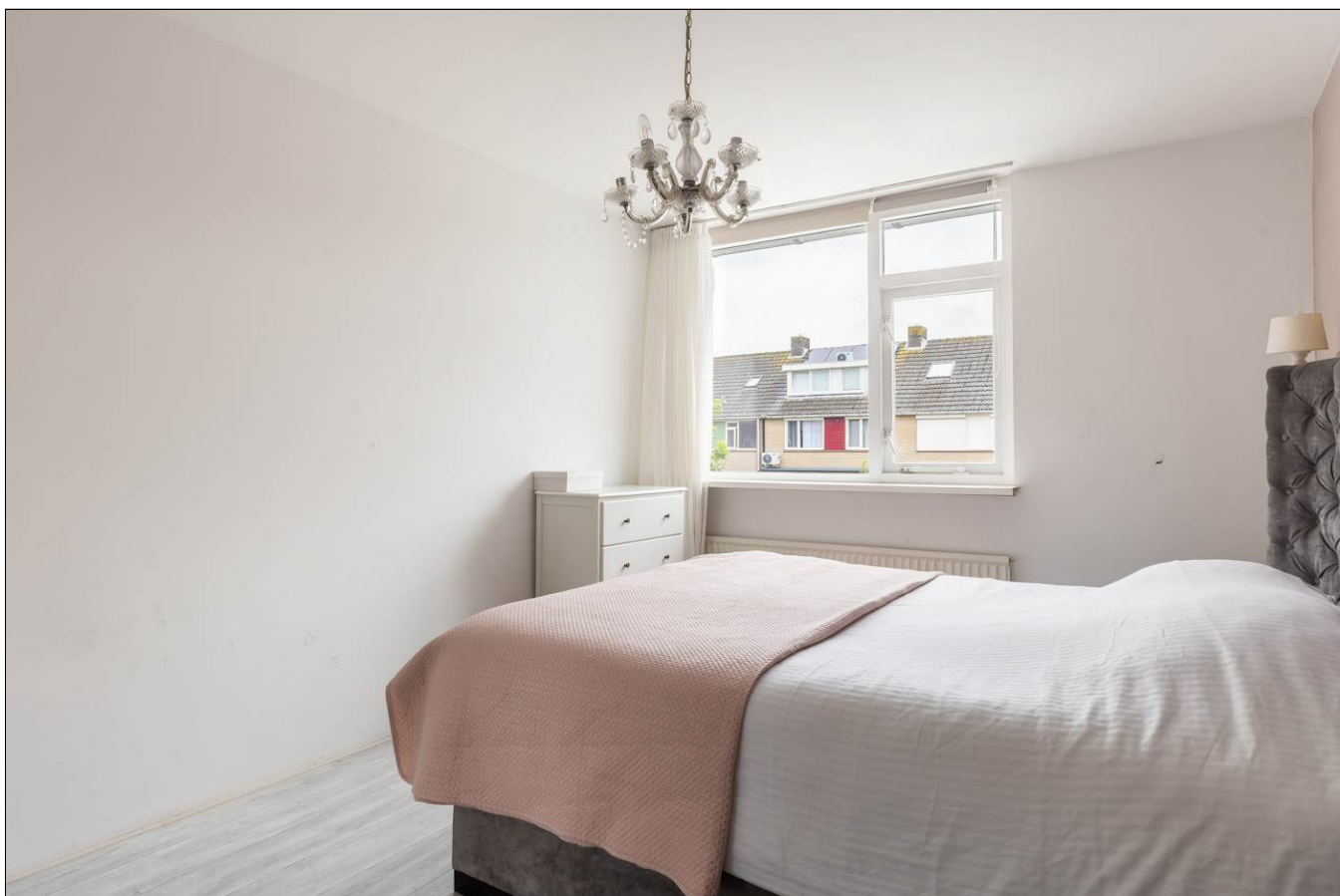
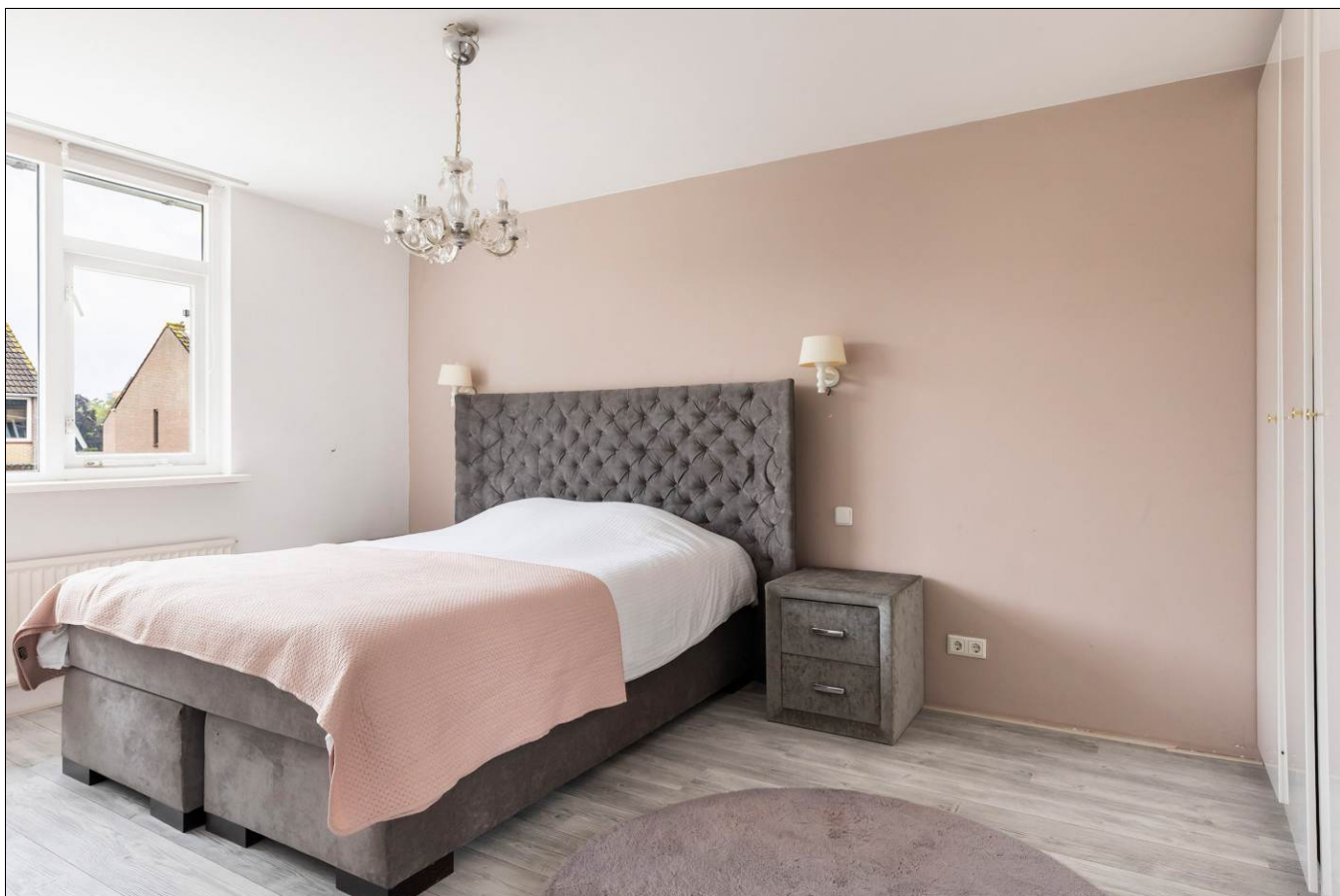


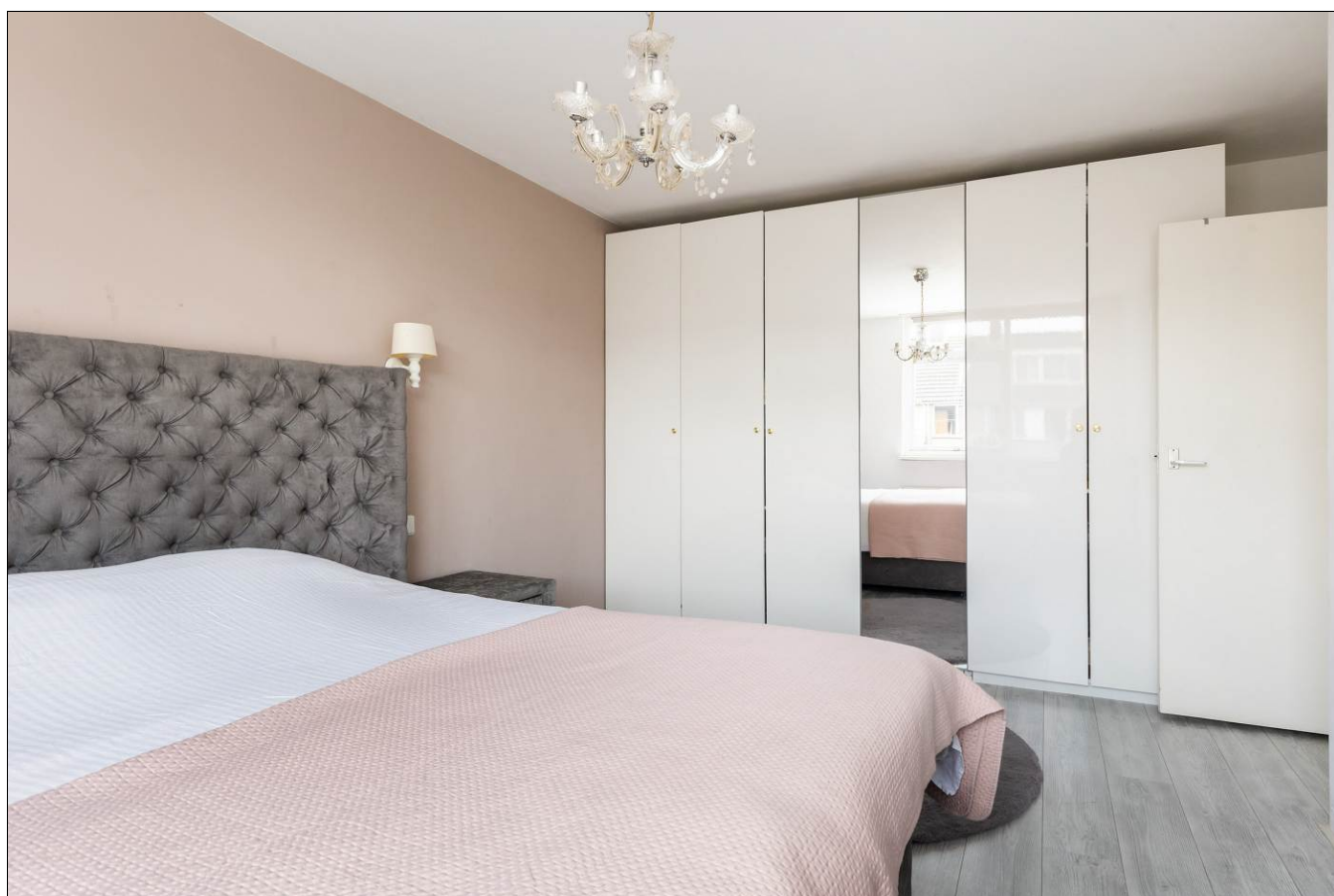


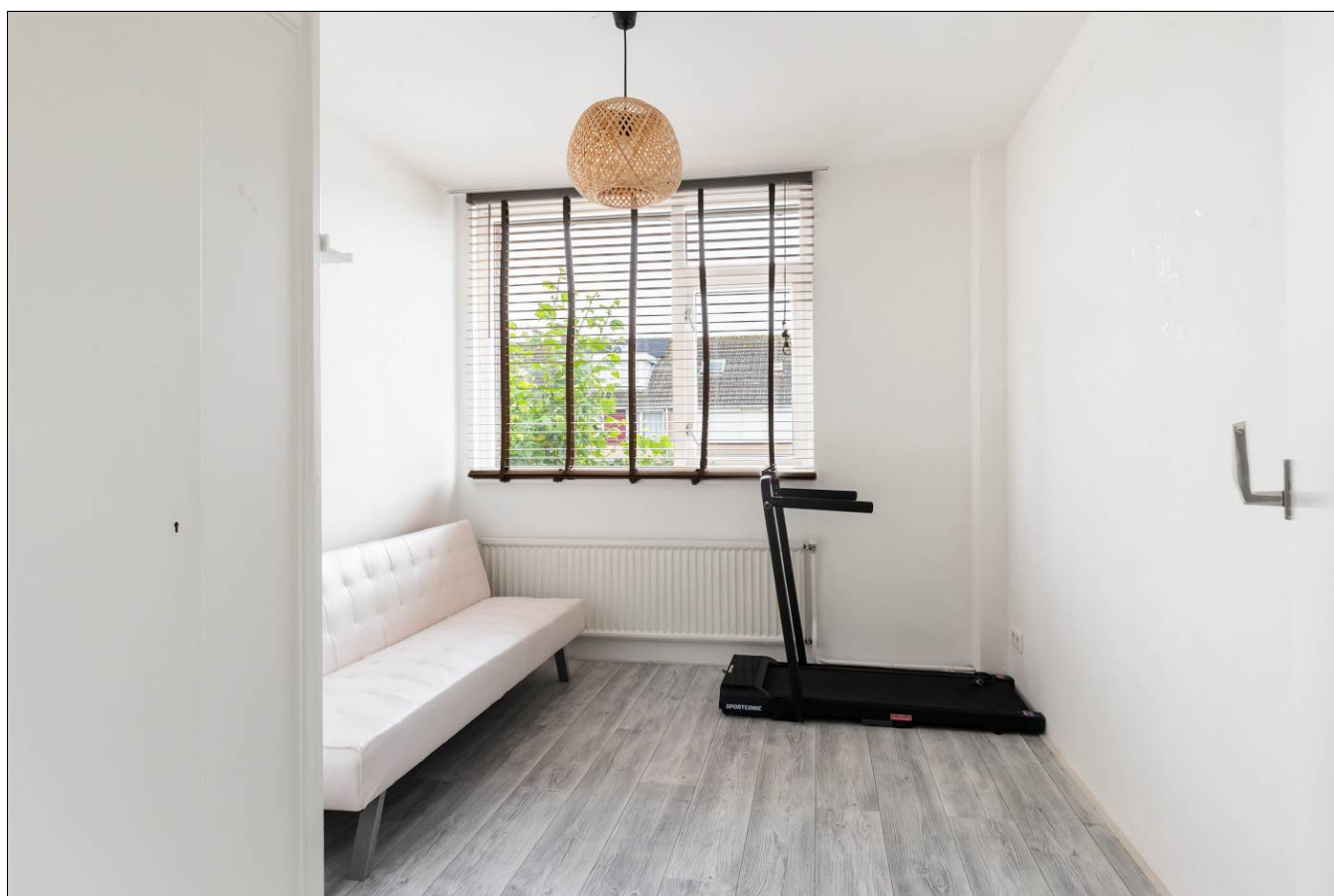


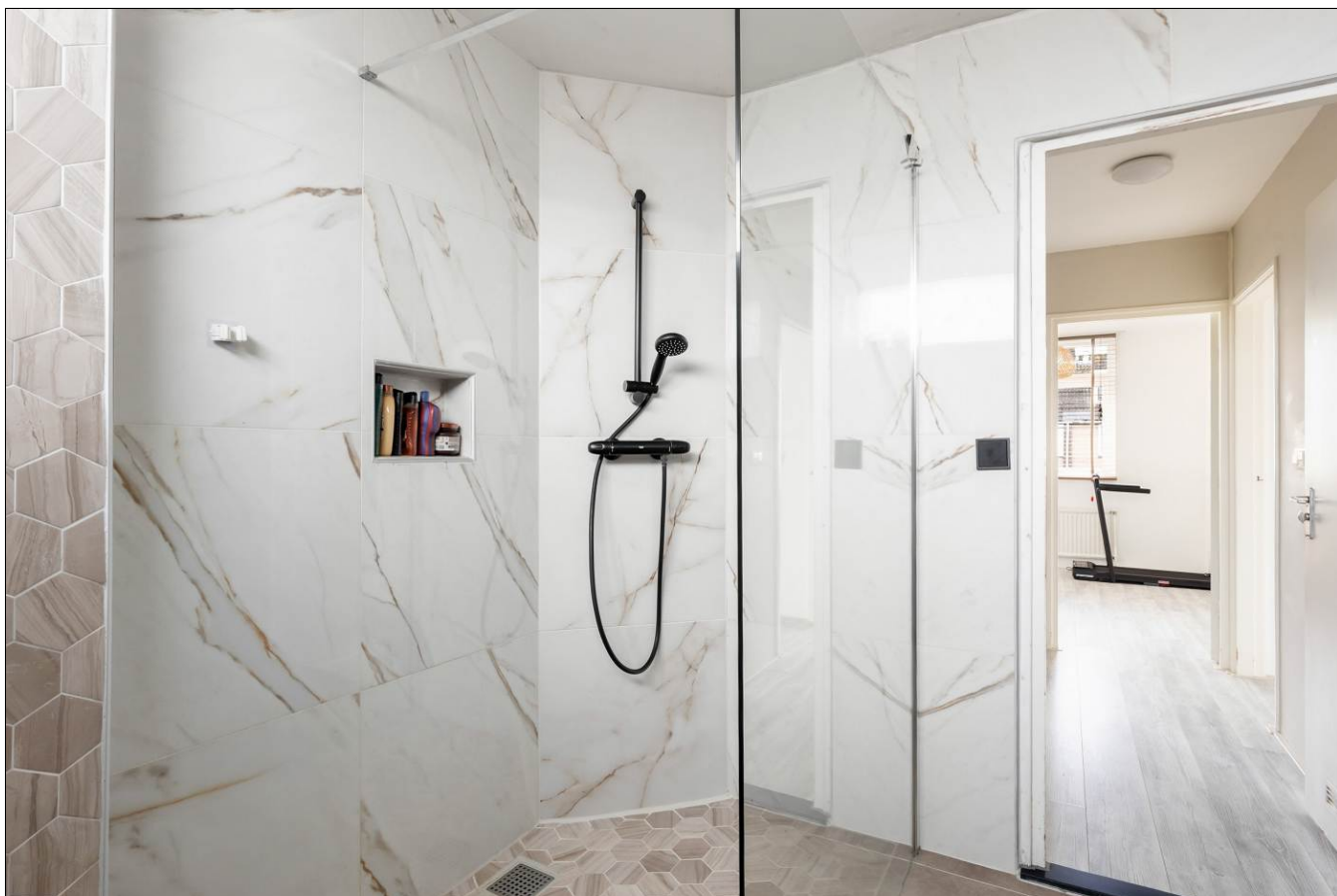


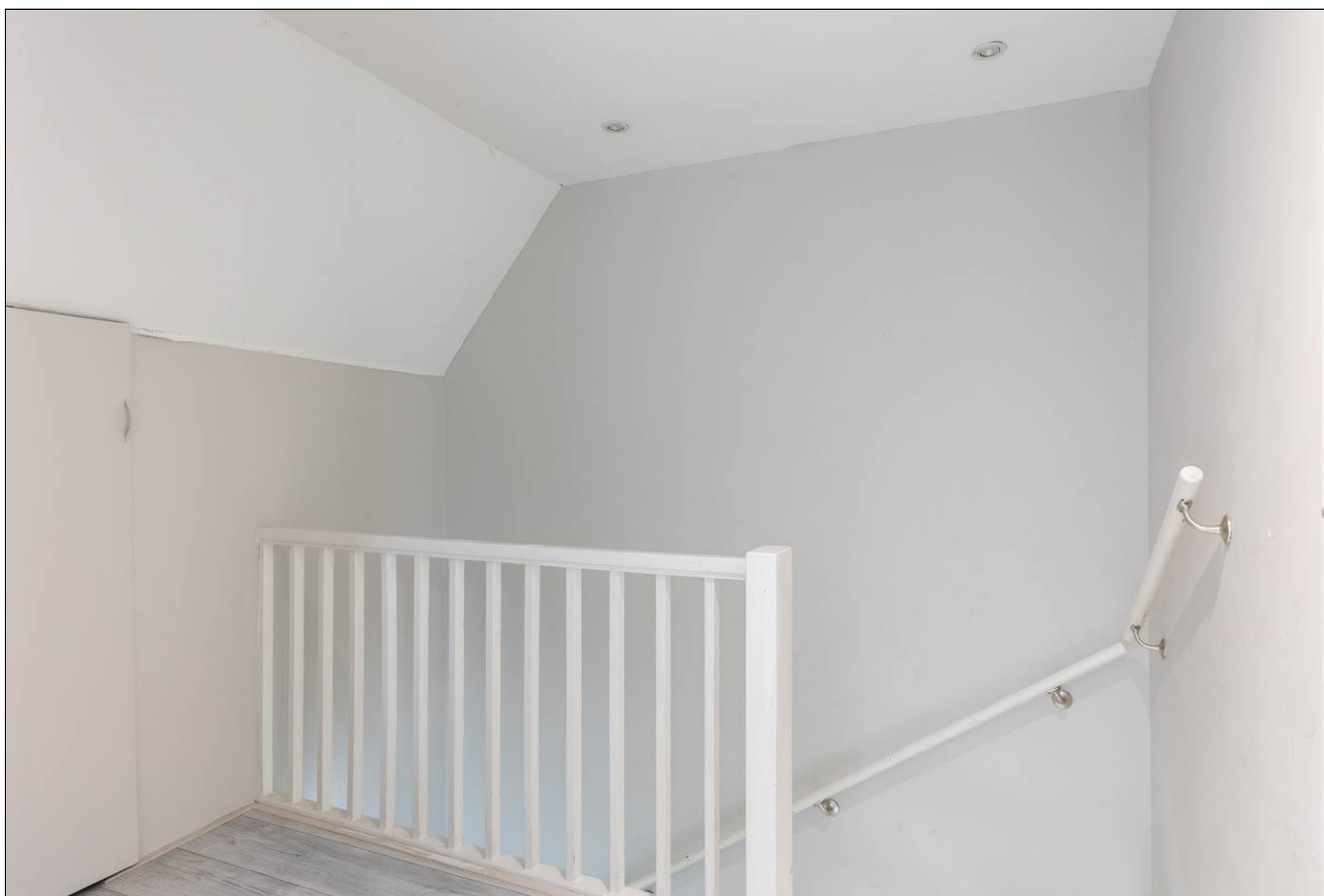






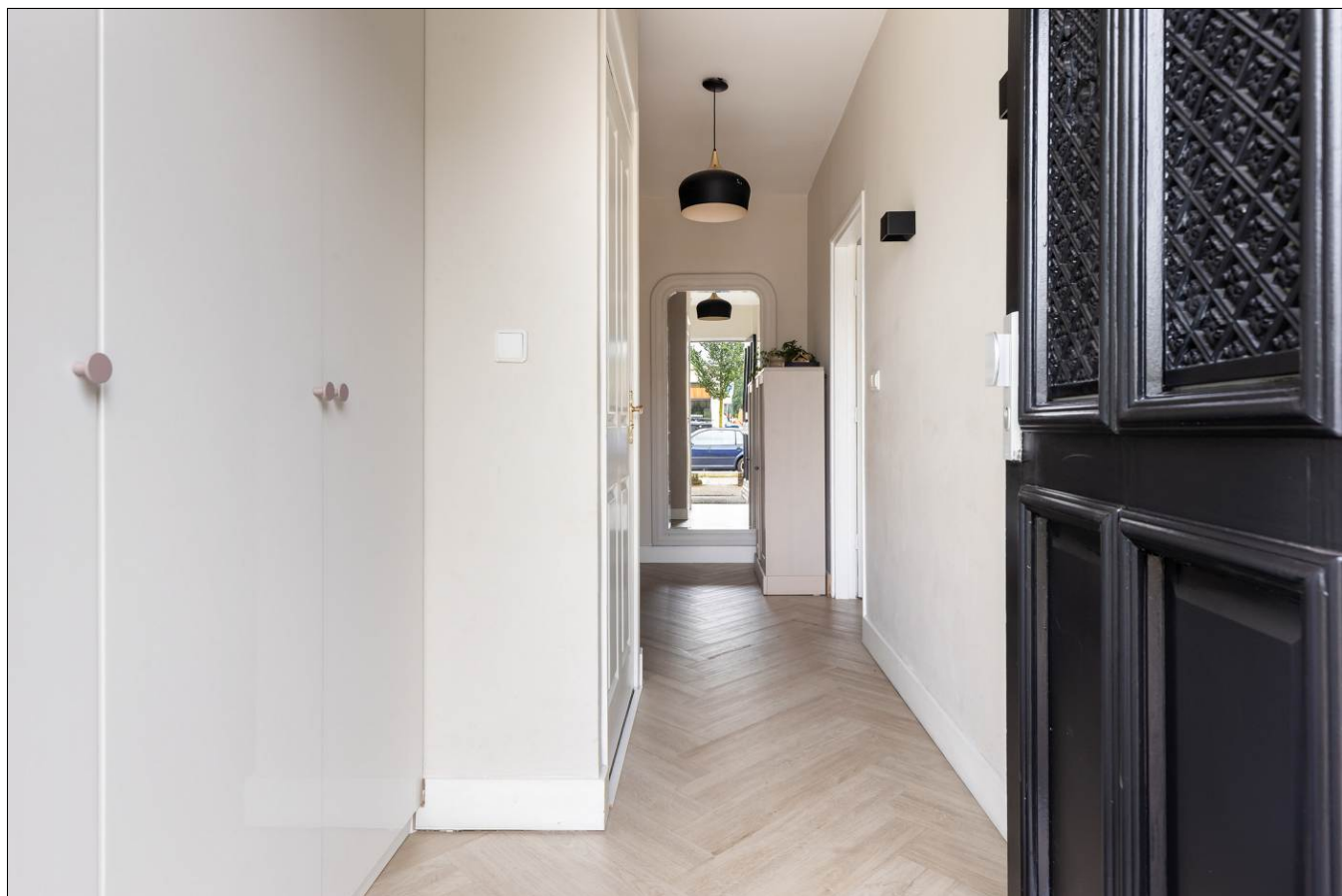




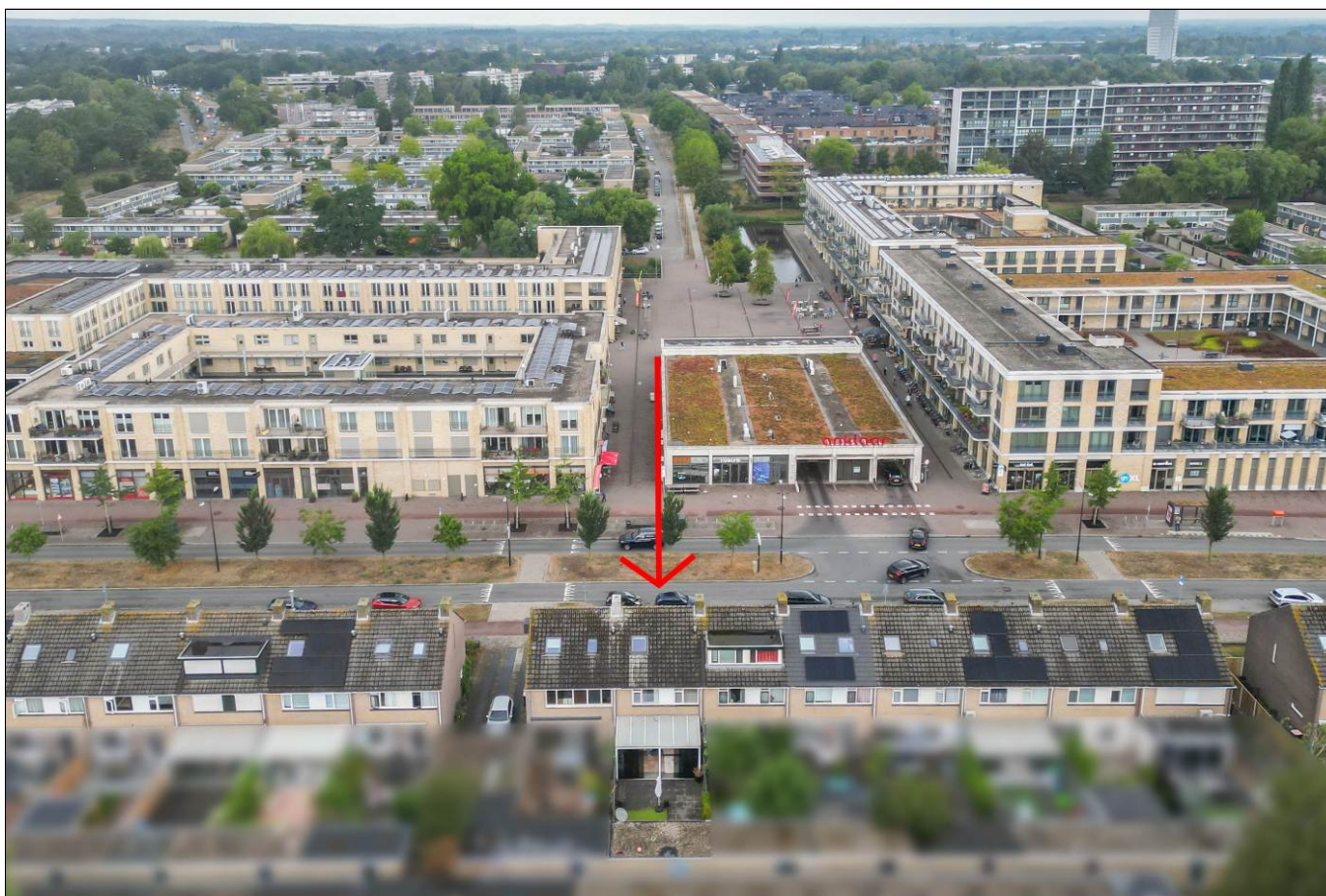














Sluisoordlaan 416
Apeldoorn

TE KOOP
055-5222277
www.goos.nl

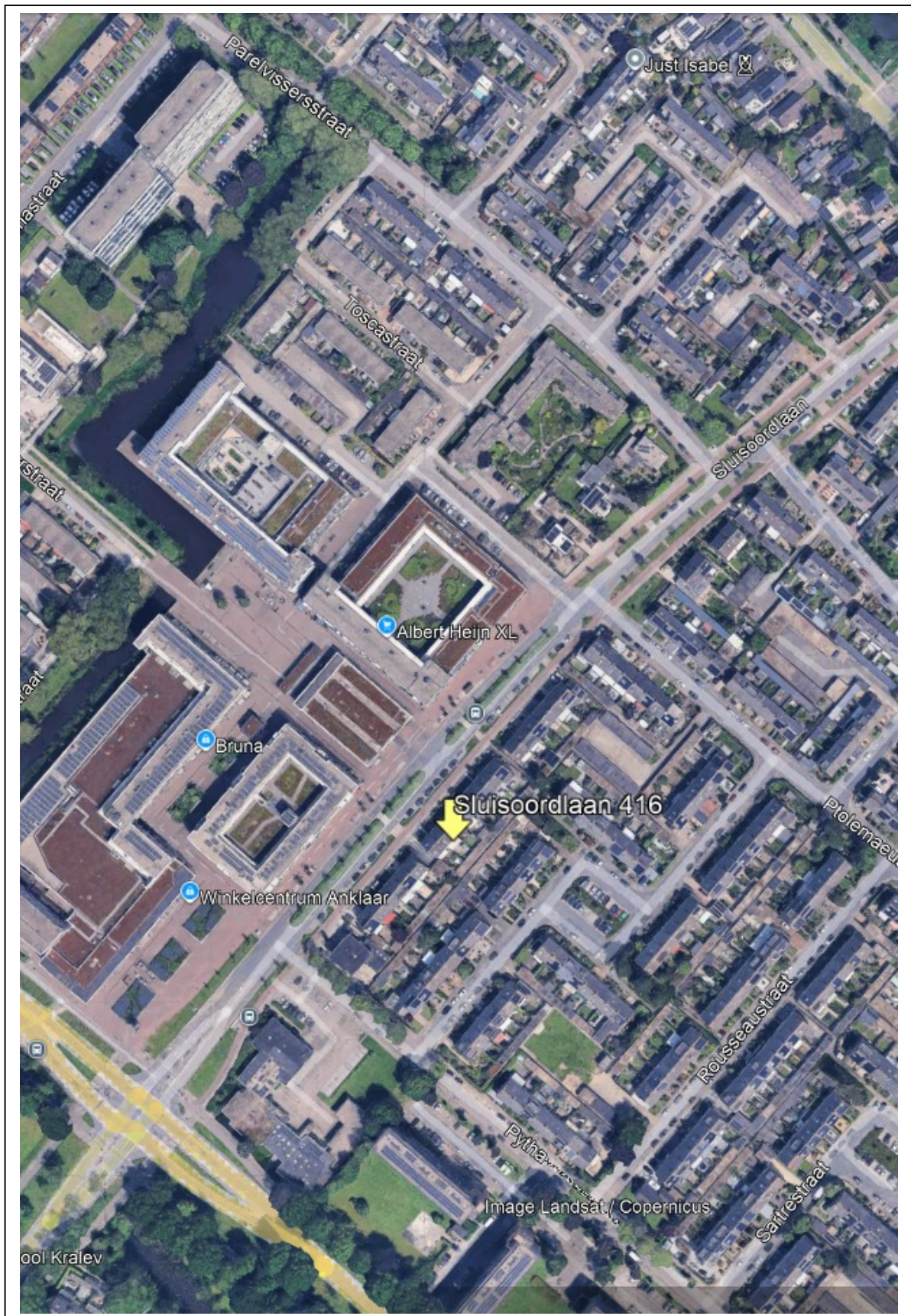


woning- en bedrijfsmakelaars



GOOS

Satellietopname



Sluisoordlaan 416 te Apeldoorn

In de gewilde woonwijk Zevenhuizen gelegen, op loopafstand van winkelcentrum Anklaar, luxe instapklare tussenwoning met aangebouwde serre en een ruime onderhoudsvrije achtertuin met stenen berging, overkapping en pad achterom.

Gebruiksoppervlakte wonen: 133m². Perceeloppervlakte: 174m².

Indeling

Begane grond: entree/hal met kastenwand, modern toilet met fonteintje, trapkast, luxe woonkeuken(2023) aan de voorzijde voorzien van diverse inbouwapparatuur o.a. Bora inductiekookplaat en een Quooker.

Ruime tuingerichte woonkamer met veel lichtinval en een schuifpui naar de serre met fraaie glazen schuifwand naar de tuin.

De begane grond is voorzien van een fraaie visgraatmotief pvc-vloer.

1^e verdieping: overloop, 3 ruime modern afgewerkte slaapkamers, luxe badkamer(2020) voorzien van inloopdouche, toilet en wastafelmeubel.

2^e verdieping: overloop, aparte wasruimte en veel bergruimte, ruime 4^e slaapkamer met groot dakraam.

De woning is instapklaar en voorzien van dak-, gevel- en vloerisolatie en volledig dubbele beglazing (ged. HR++ glas). Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel. In 2013 zijn alle radiatoren, cv leidingen en elektra bedrading vervangen en in gefreesd.

Centraal gelegen in Apeldoorn op loopafstand van winkelcentrum Anklaar en dichtbij scholen, zwembad, kinderboerderij, openbaar vervoer, stadscentrum en uitvalswegen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €439.500,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

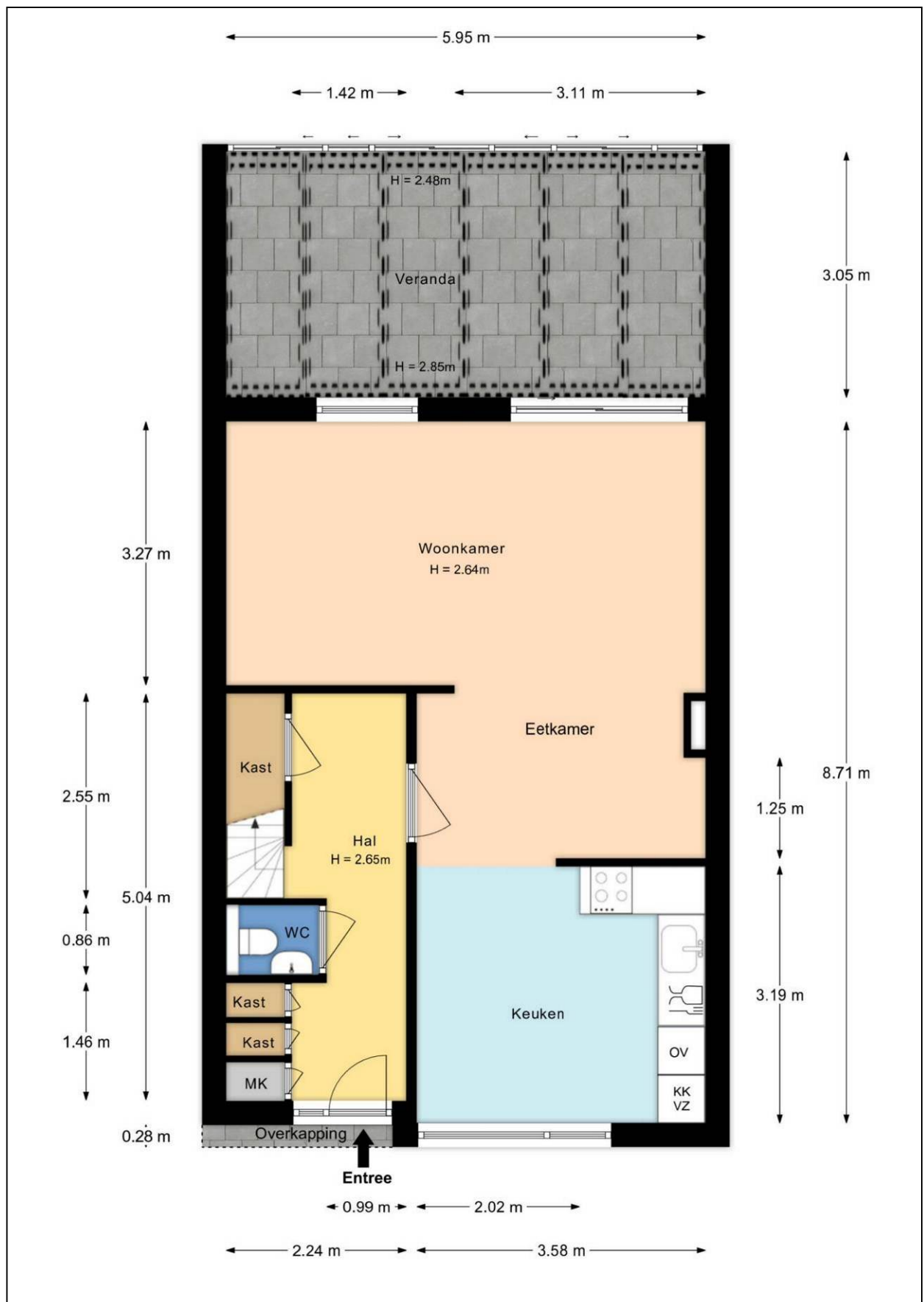
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

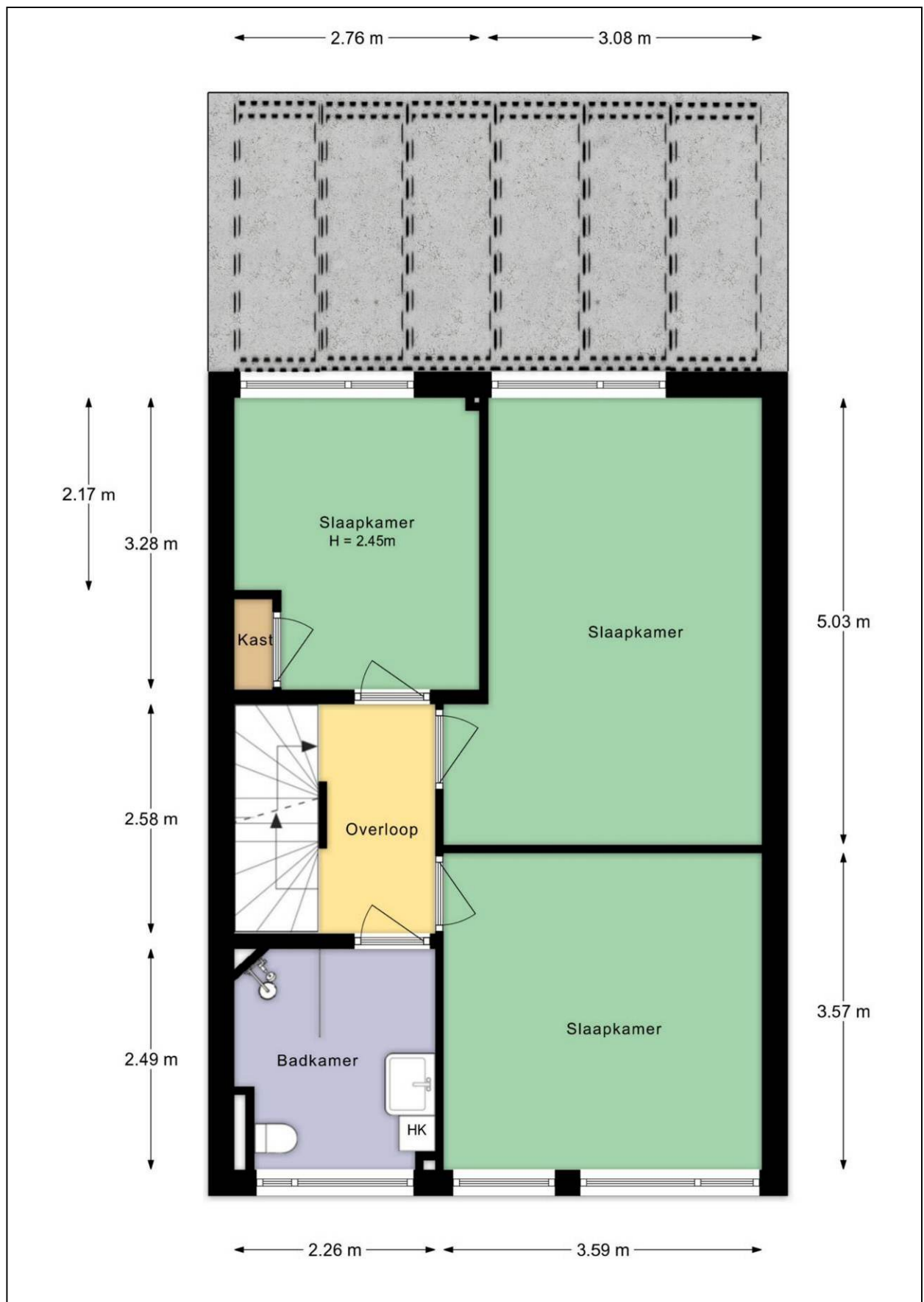
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

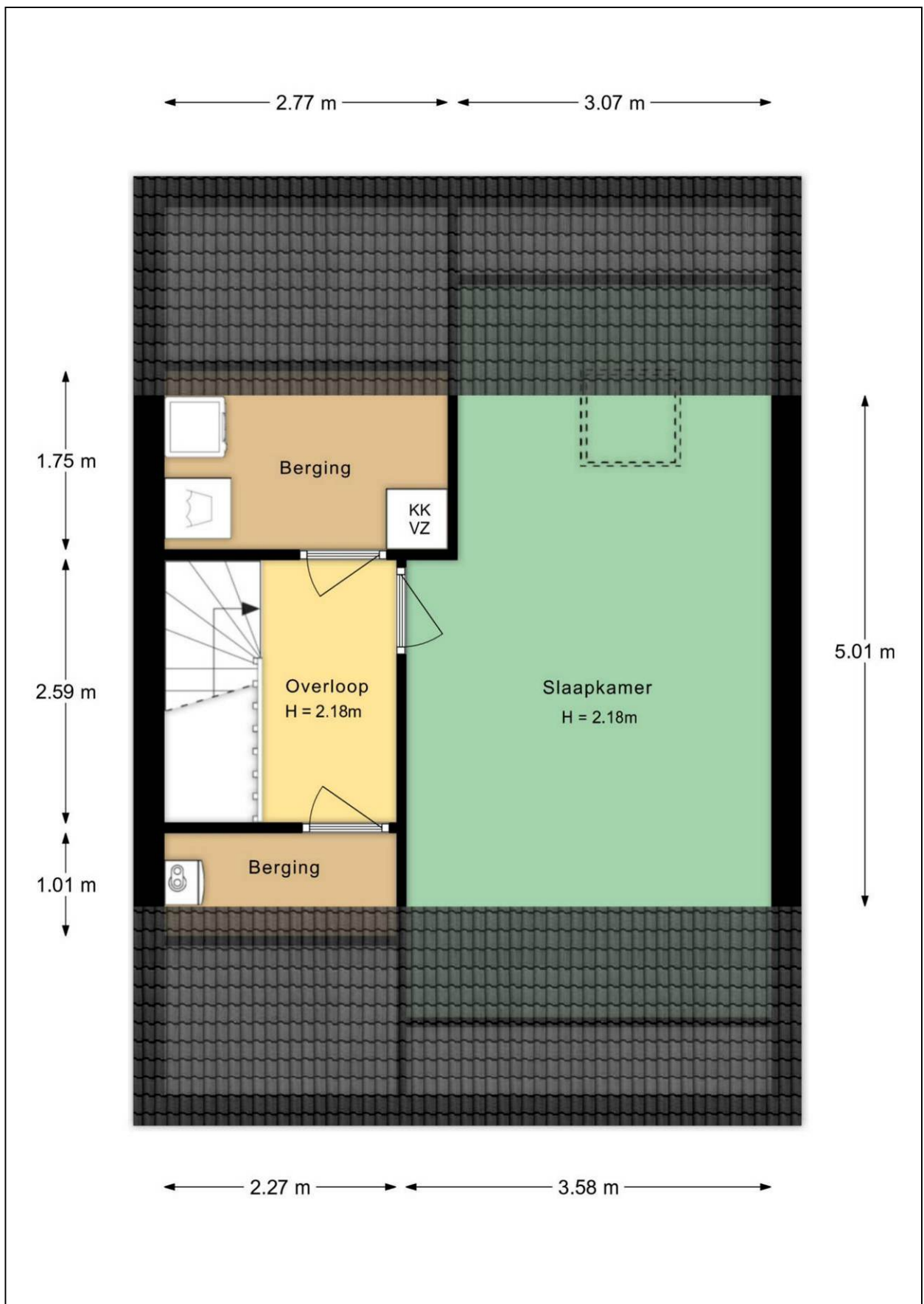
Plattegrond begane grond



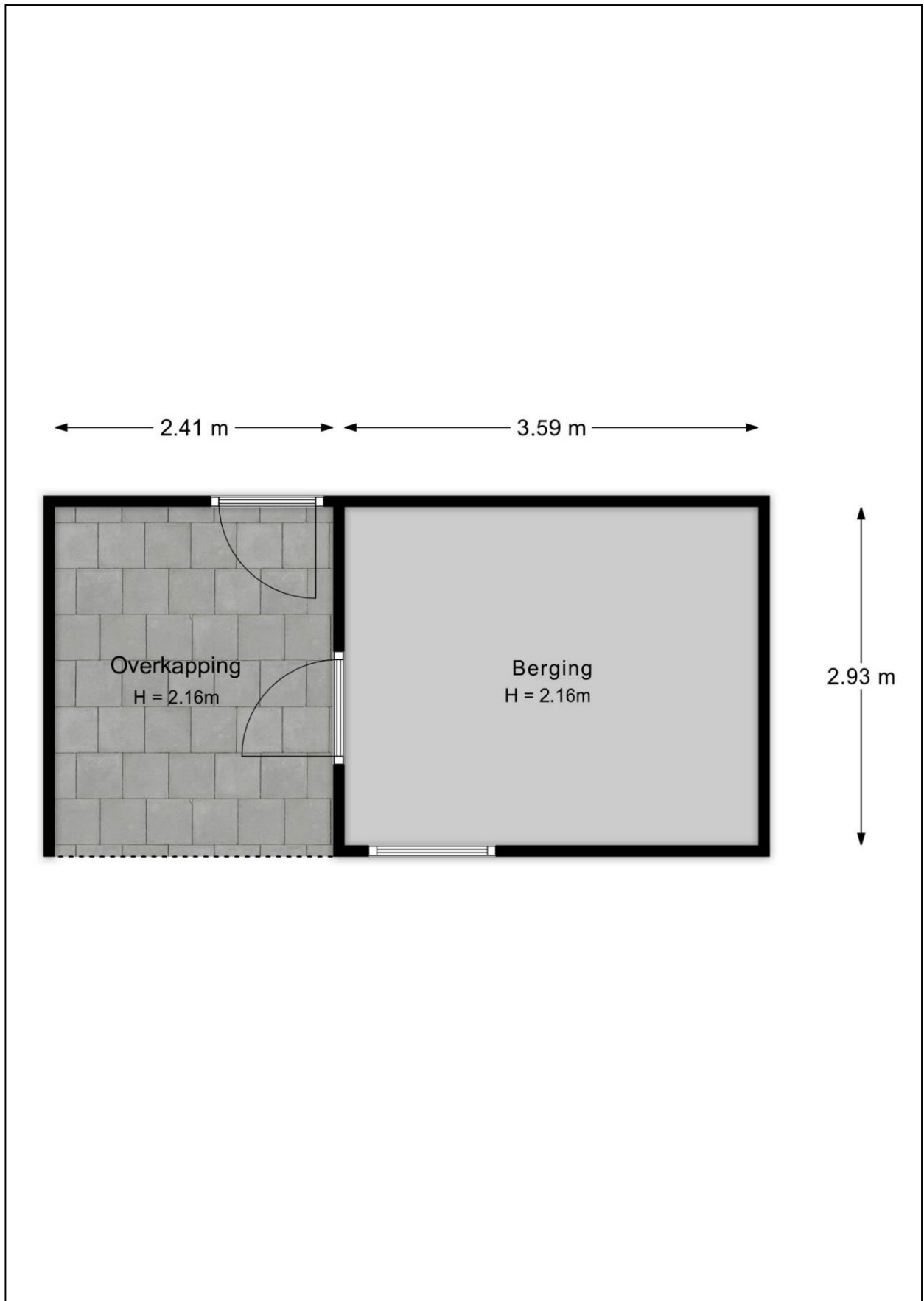
Plattegrond eerste verdieping



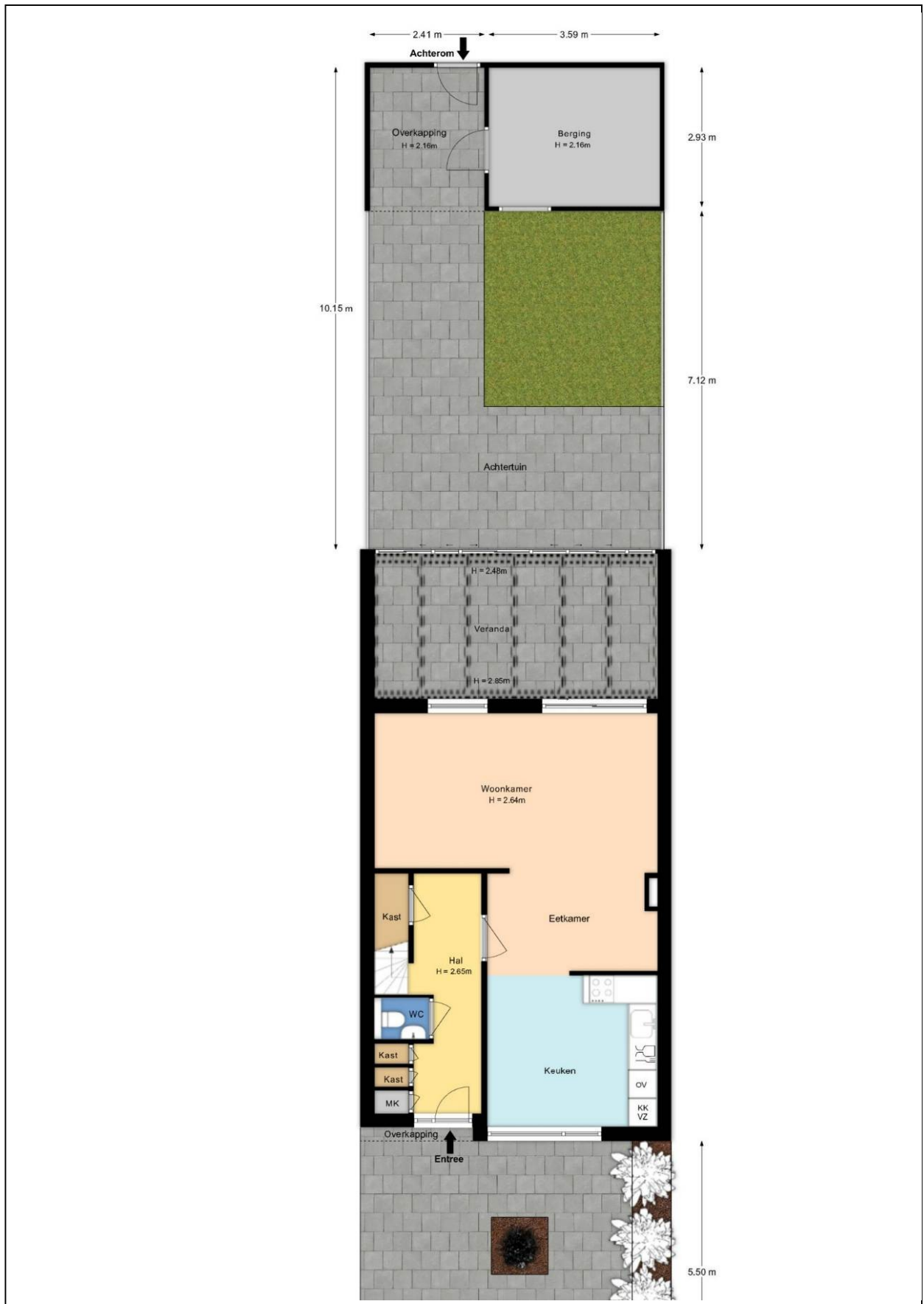
Plattegrond tweede verdieping



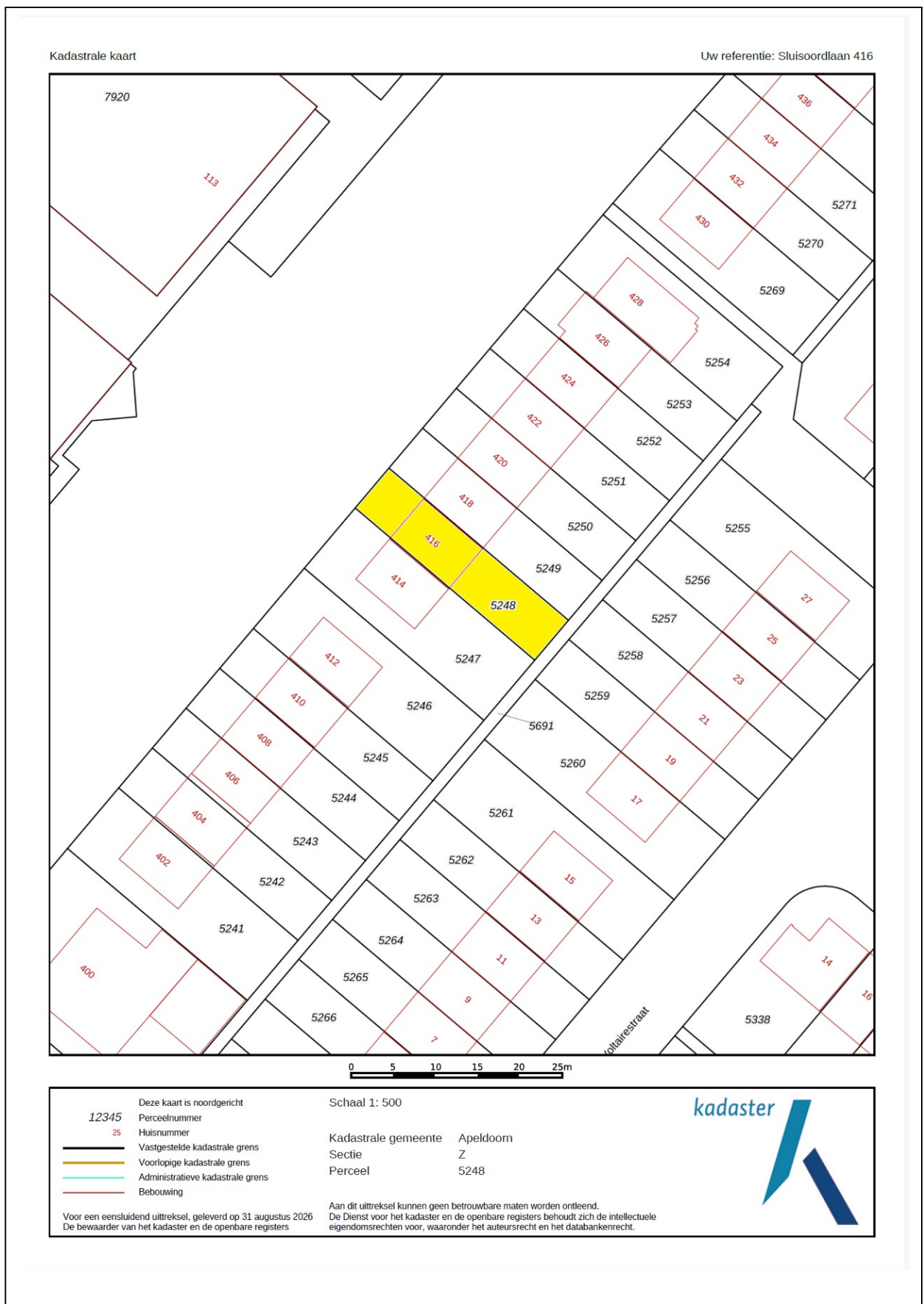
Plattegrond bijgebouw



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
883224288

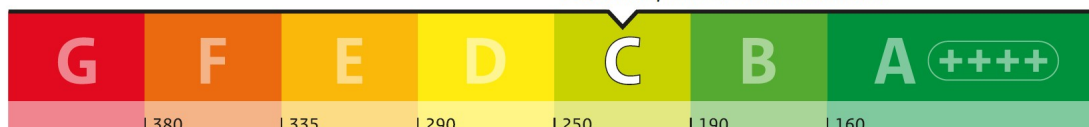
Datum registratie
20-08-2026

Geldig tot
17-08-2036

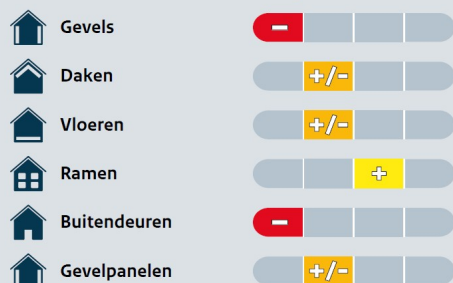
Deze woning
heeft energielabel

C

198,22 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



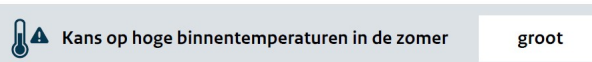
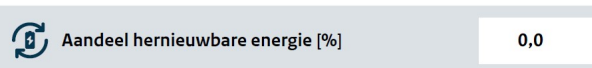
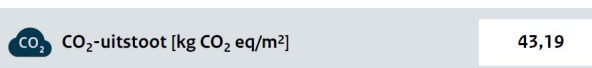
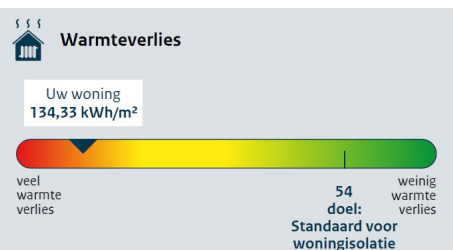
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combistoestel
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.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Sluisoordlaan 416
7323EP Apeldoorn

Bouwjaar
1968

Woningtype
Tussenwoning

Gebruiksoppervlakte
132 m²



Energieadviseur
K. Knoester

Lijst van Zaken

Betreffende:	Sluisoordlaan 416 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		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- lamellen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- parketvloer	X		
- laminaat	X		
- pvc	x		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Schotel/antenne	X		
Brievenbus	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonwering buiten	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting		X	
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Overig			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	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?	Niet bekend
c.	Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	Niet bekend
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?	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?	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?
Zo ja, waar? | Ja
Kleine scheur grote slaapkamer, boven in de wasruimte (al vanaf aankoop woning) |
| c. | Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?
Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?
Is er sprake van volledige isolatie? | Zie energielabel
Nee
Nee |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Nee |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|--|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? | Niet bekend |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)?
Zo ja, waar en is dit verholpen? | Ja
Schuurdak, dit is verholpen |
| 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? Overige daken:
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?
Overige daken:
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd? | Ja (deels, zolderkamer)
Nee
Nee
De zijkanten en de wasruimte niet |
| 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? | Niet |
| c. | Functioneren alle scharnieren en sloten?
Zo nee, toelichting: | Nee
Slot schuifpui is stuk, moet aan één kant worden gerepareerd |
| 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+ (begane grond) en HR++ (boven)
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?
Zo ja, waar? | Ja

Woonkamer, vloer deels niet goed geëgaliseerd |
| f. | Is er sprake van vloerisolatie?
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?
Is er sprake van volledige isolatie? | Ja
Voordat wij de woning kochten

Nee
Ja |

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- | | | |
|----|---|----------|
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| b. | Is de kruipruimte toegankelijk?
Is de kruipruimte droog? | Ja
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):
Installatiedatum van de installatie(s):
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?
Zo ja, door wie? | CV-installatie
Ja
Remeha Calenta
7/2013
10-12-2025

Ja
Energiewacht |
| b. | Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)?
Toelichting: | Ja

Bij nieuw gebruik moest 2x worden bijgevuld |
| 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 |
| j. | Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? | Niet van toepassing |
| k. | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? | Ja |
| | Zo ja, wanneer en welke onderdelen? | 2020, i.v.m. aanschaf Bora kookplaat |
| | 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? | Nee |
| | Toelichting: | Wordt nu gebruikt voor de waterafvoer van de wasmachine |
| n. | Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | Nee |
| o. | Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? | Nee |

8. Sanitair, riolering en keuken

- | | | |
|----|--|--------------------------------------|
| a. | Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | Ja |
| | Zo ja, welke? | Bovenrand wastafelkast is afgebroken |
| b. | Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2020 |
| 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? | 2023 |
| h. | Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? | 2023 |
| | Functioneert alle inbouwapparatuur? | Ja |
| i. | Heeft u een kokend water kraan? | Ja, en in 2026 onderhoud gehad |

9. Diversen

- | | | |
|----|--|---|
| a. | Wat is het bouwjaar van de woning? | 1968 |
| b. | Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig? | Ja |
| | Zo ja, welke en waar? | Buitenplaat boven achter, tussen de ramen |
| 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? | Niet bekend |

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 (dus los van het dak/sanitair/riolering)? Zo ja, waar en is dit verholpen?	Ja Badkamer, 2024, douchehoek, verholpen door Kramer B.V.
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
k.	Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam?	Nee
l.	Is er sprake van chlorideschade (betonrot)?	Niet bekend
m.	Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Ja Veranda bijgebouw, 2015
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Niet bekend
o.	Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
p.	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welk label?	Ja Label C

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar:	€ 821,76 2026
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar:	€ 384.000 1-1-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar:	€ 79,10 2026
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? Belastingjaar:	€ 821,76 2026 (samen met OZB)
e.	Voorschotbedrag gas en elektra (samen): Water: Jaarverbruik water (m3): Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	€ 181,00 € 22,00 115 4 bewoners
f.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?	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? Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd? Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	Ja 2 € 25,00 (eenmalig)

11. Garanties

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

Nee