



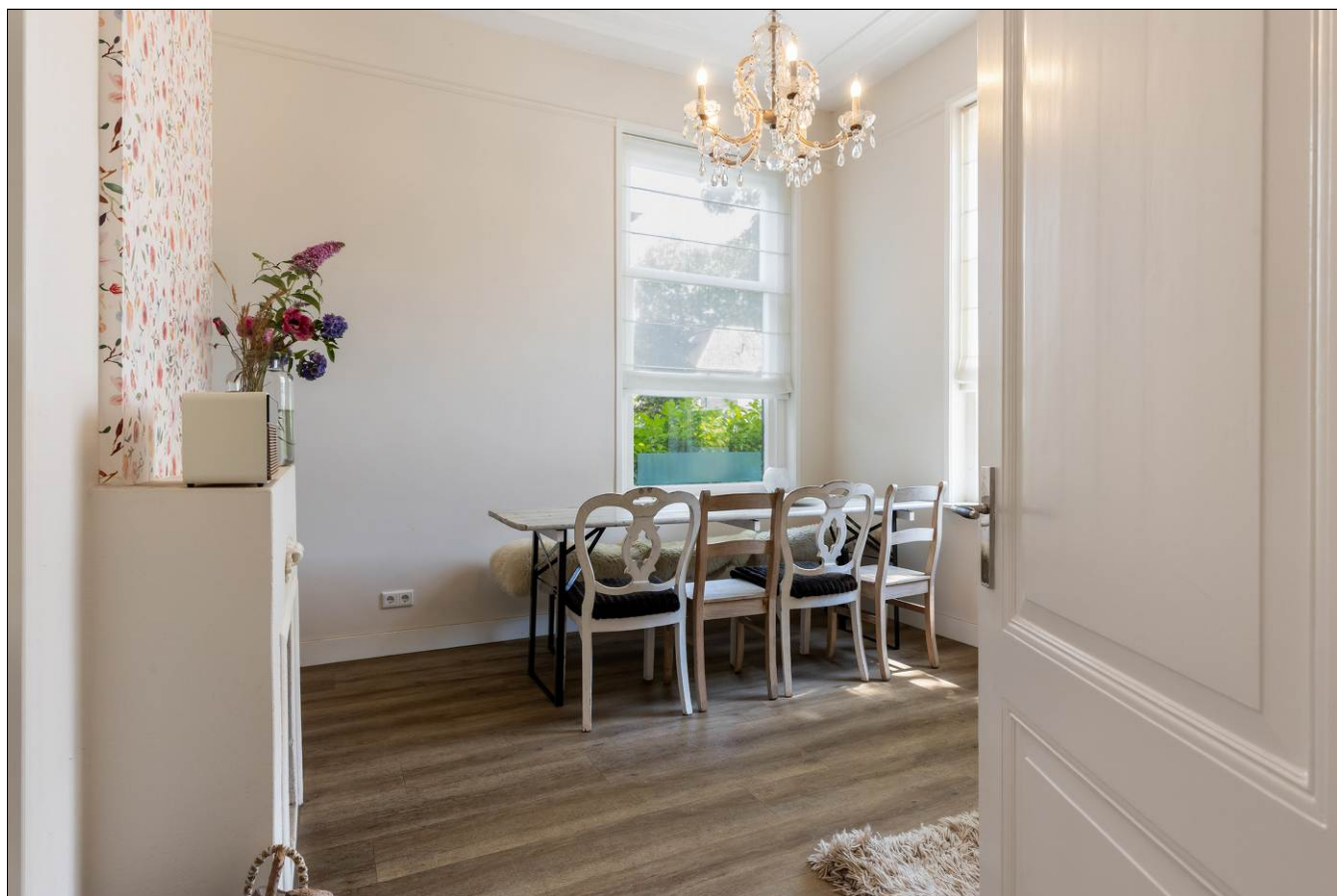
Apeldoorn, Soerenseweg 36









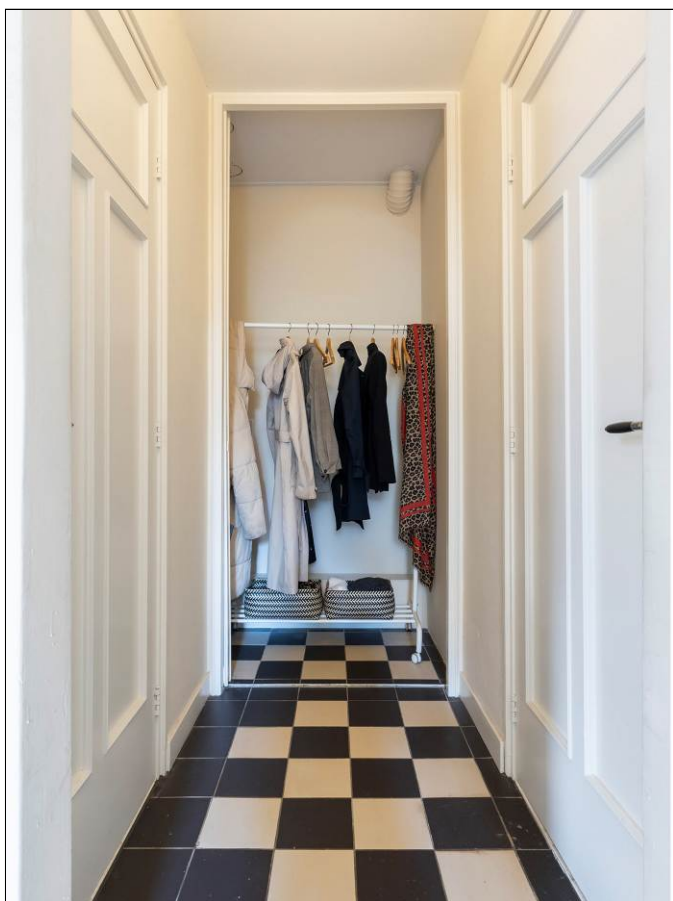


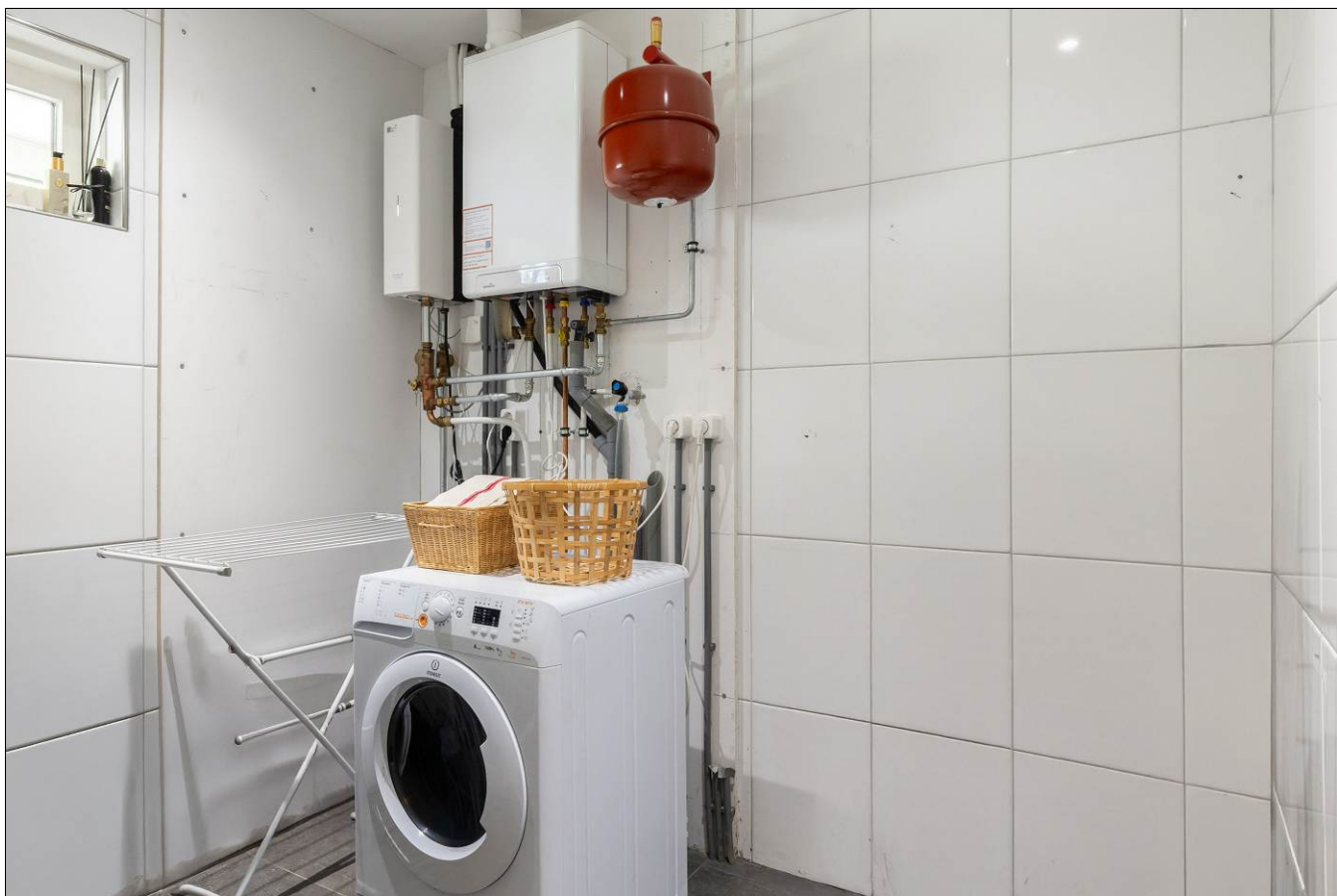




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



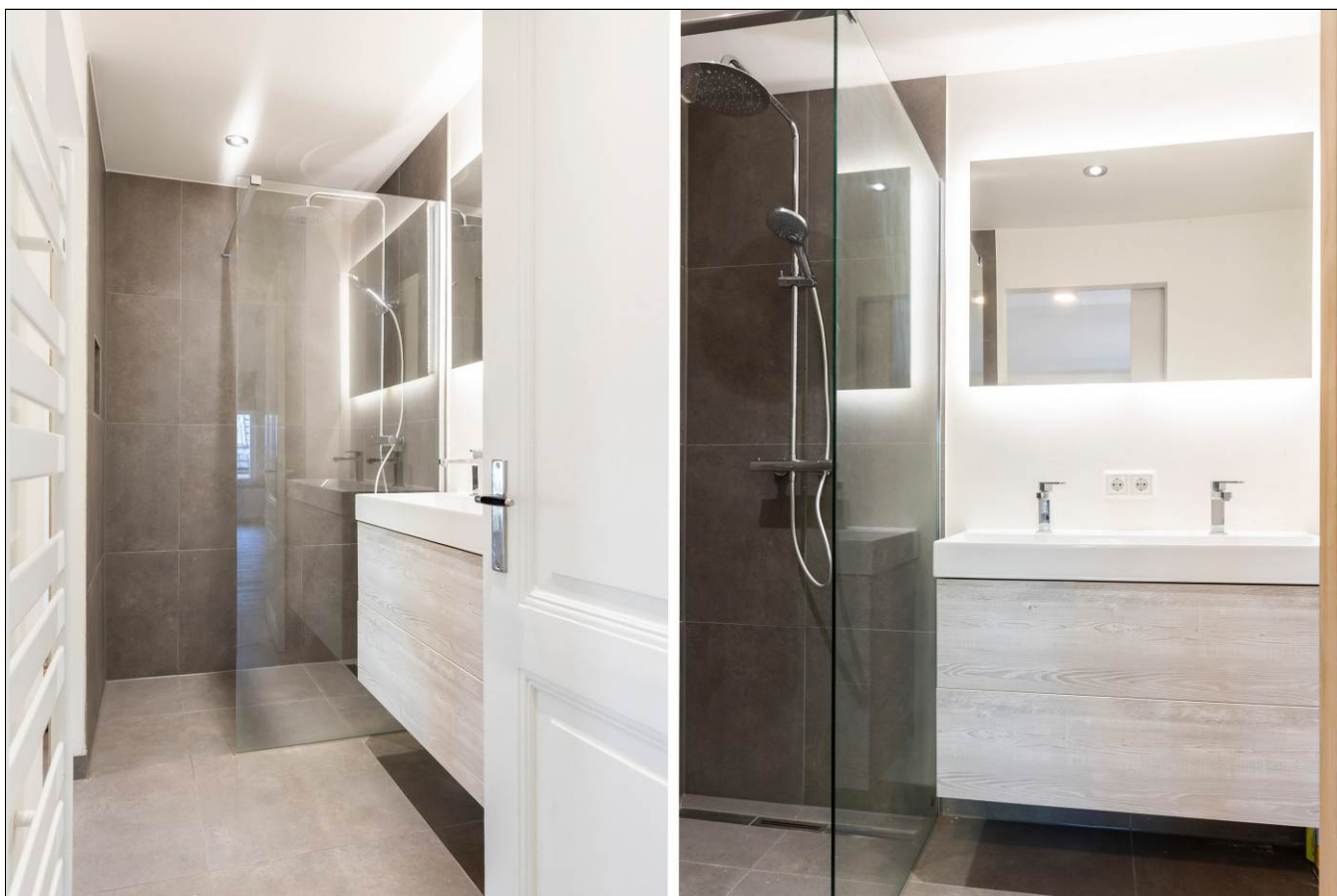




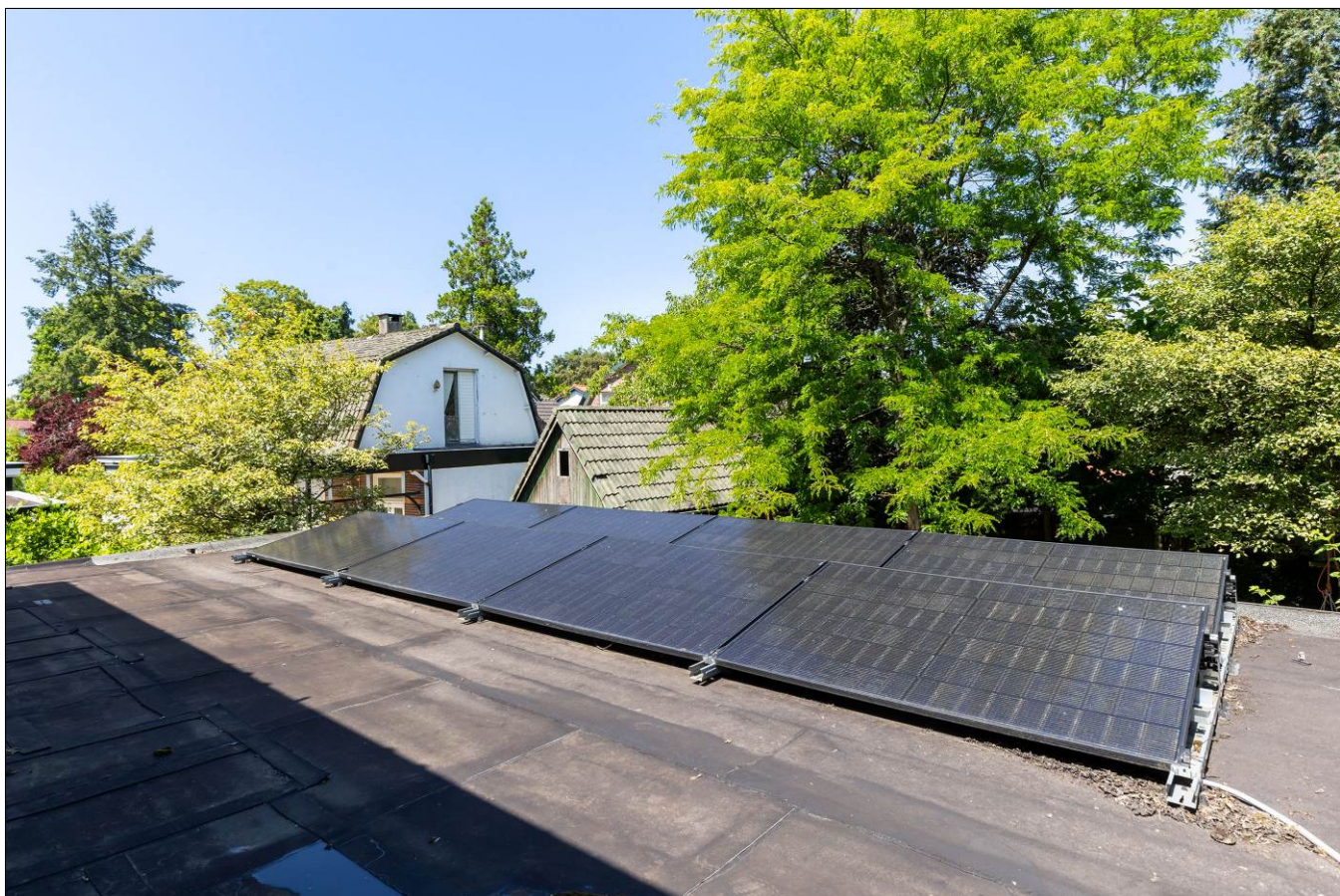


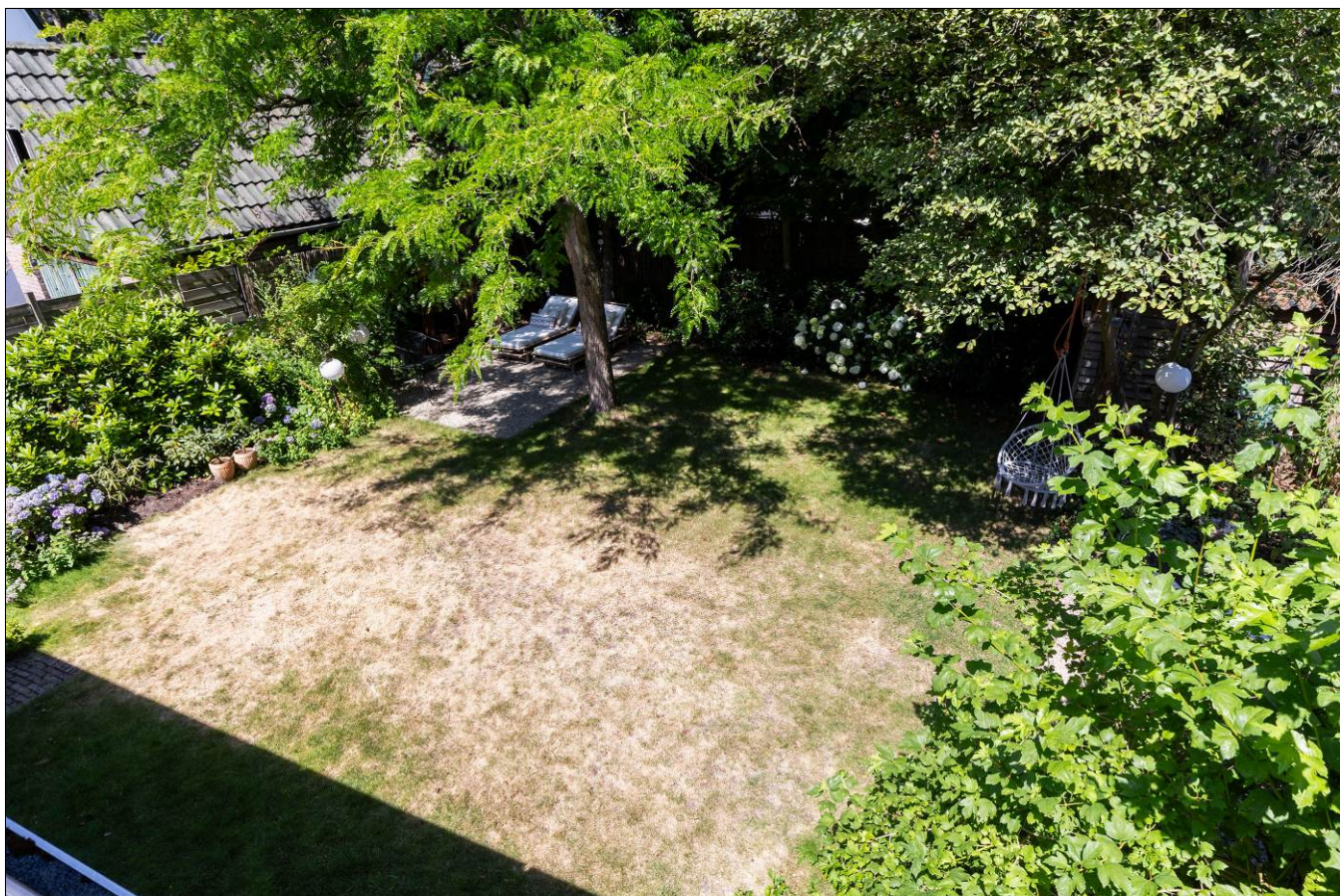


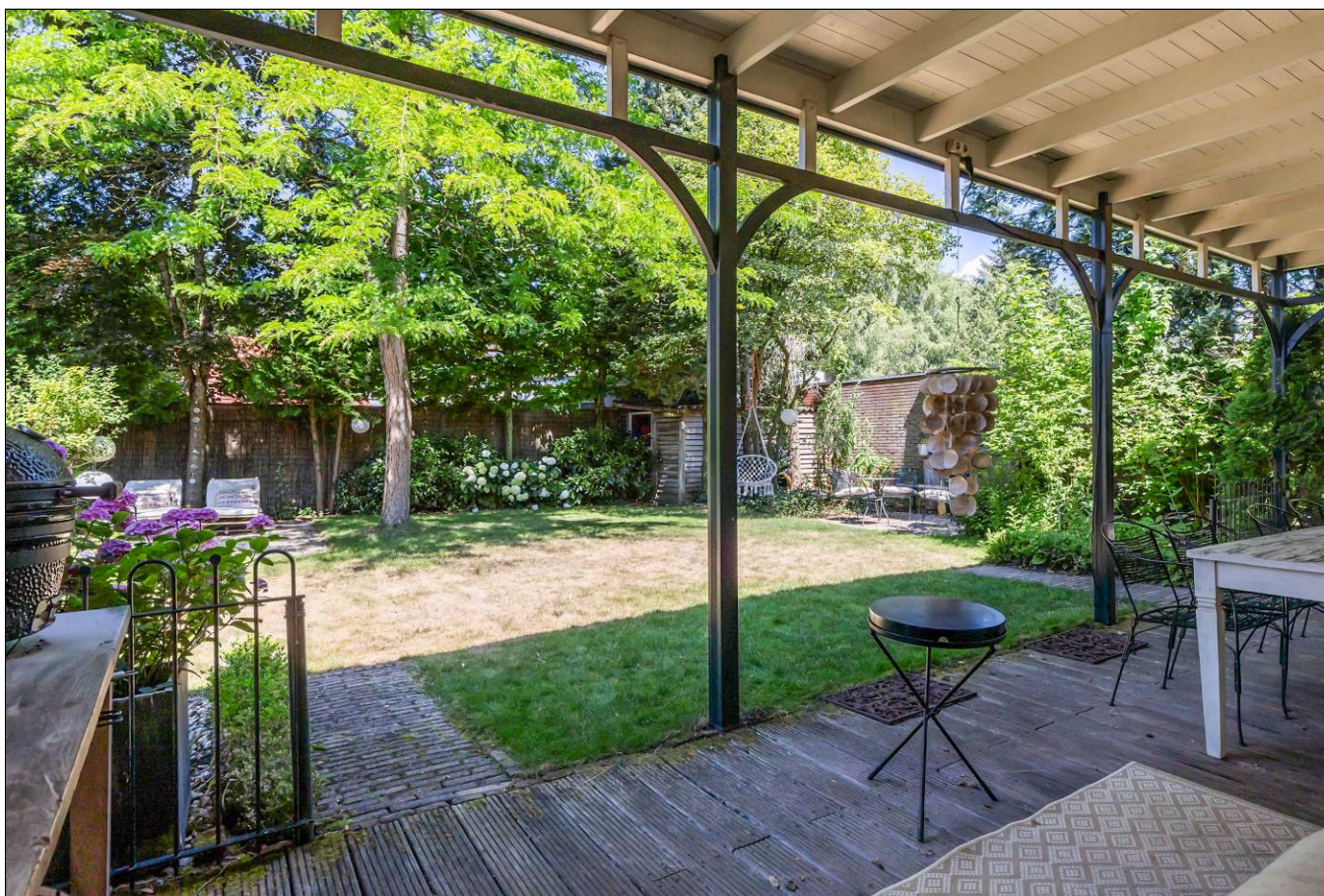
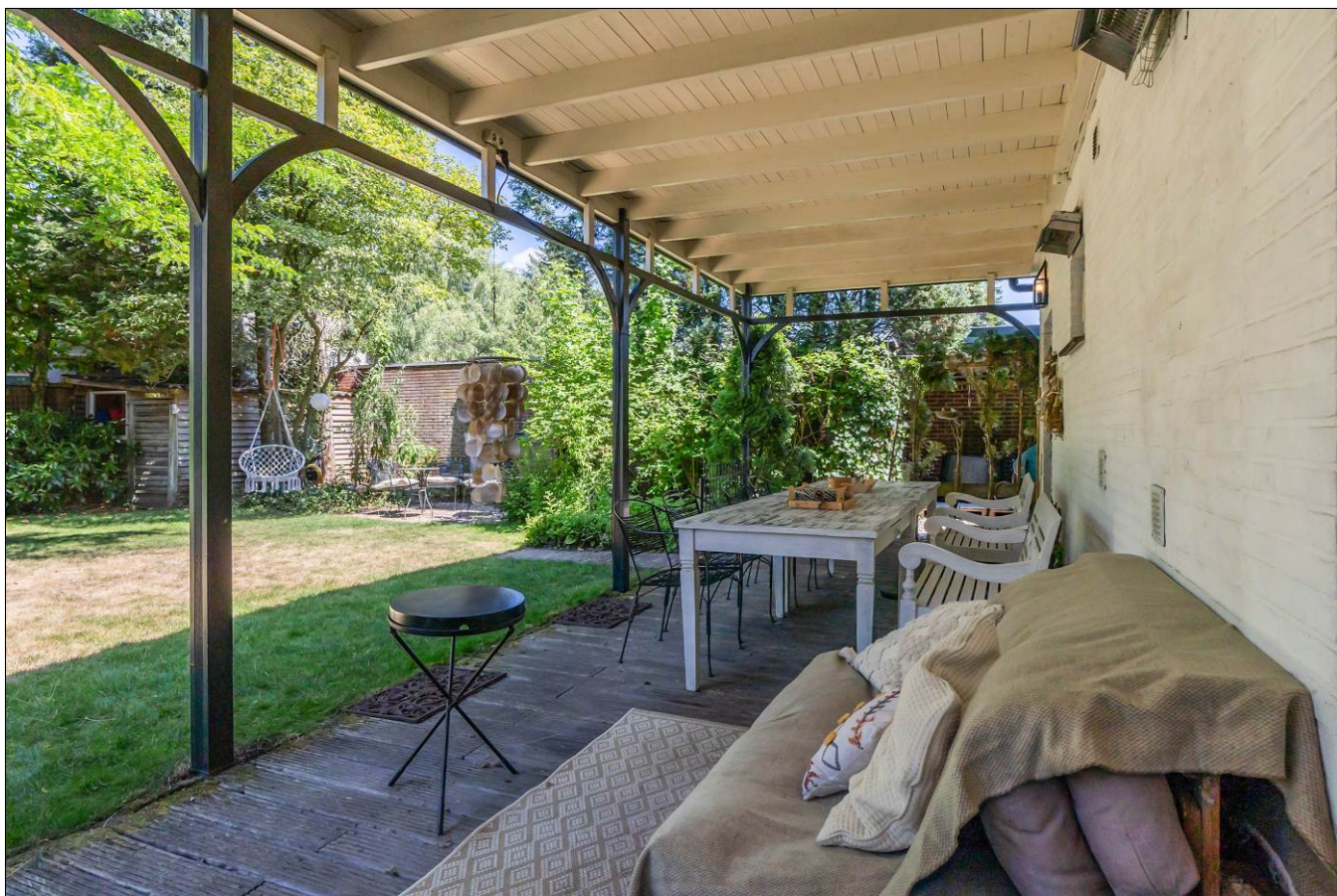


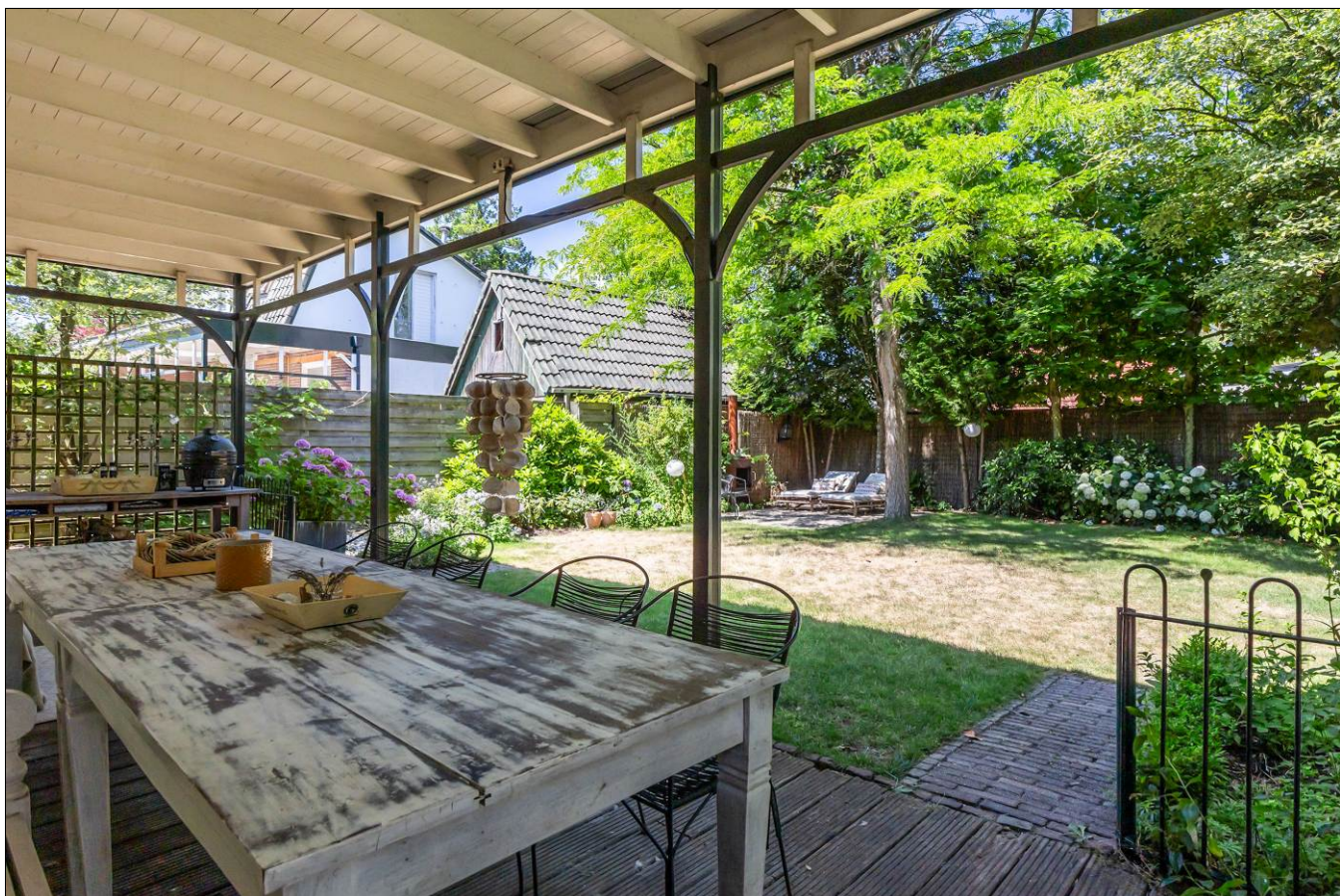






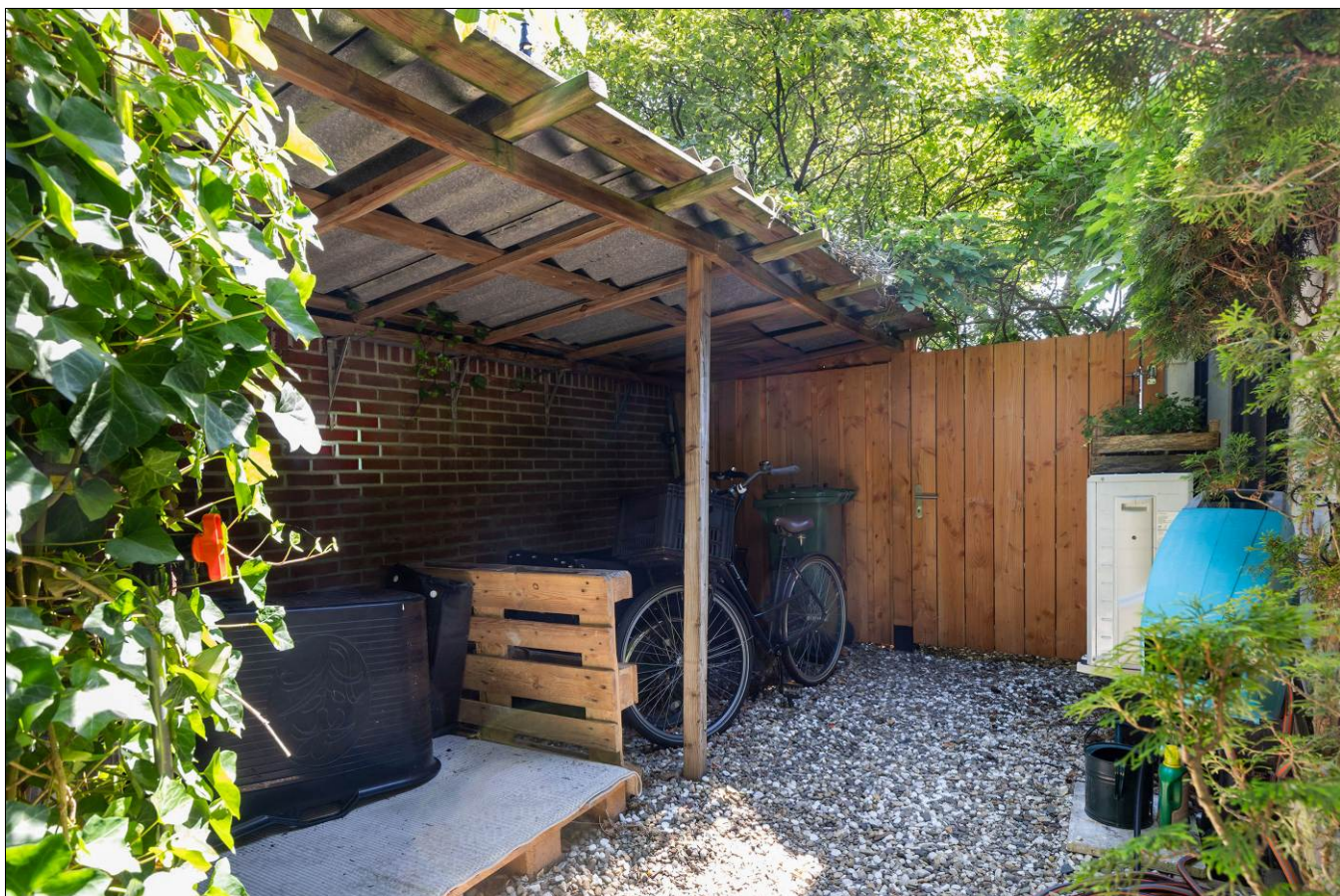












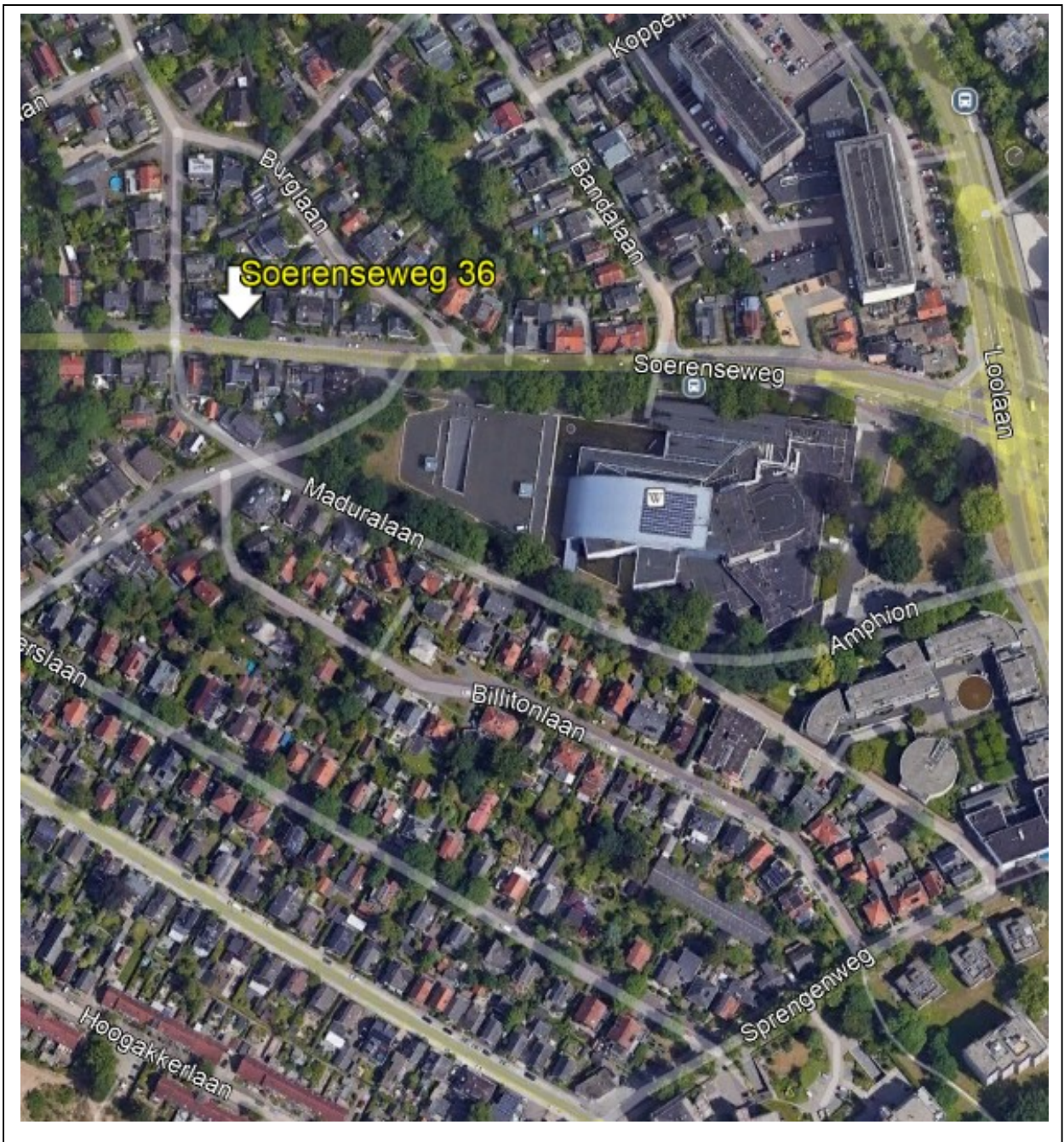




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Satellietopname



Soerenseweg 36

Op een mooie locatie in de karakteristieke wijk de “Indische Buurt” en op loopafstand van het centrum gelegen, luxe in stijl gerenoveerde vrijstaande villa “Rivendel” met oprit, ruime fraai aangelegde tuin, tuinhuis met glazen schuifwanden, diverse terrassen en mogelijkheid van een oprit bij de woning.

Gebruiksoppervlakte wonen: 156m². Perceeloppervlakte: 411m².

Indeling

Begane grond: entreehal, modern toilet met fonteintje, garderobe, ruime berging met wasruimte en opstelling cv-ketel en warmtepomp, trapopgang.

Royale sfeervolle woonkamer voorzien van een geïsoleerde betonnen vloer met vloerverwarming en pvc vloerbedekking, veel lichtinval, haard, vaste kasten met en suite schuifdeuren naar de tuinkamer voorzien van dubbele tuindeuren naar de veranda.

Ruime eetkamer aan de voorzijde met haard, ornamenten plafond en doorloop naar de luxe keuken voorzien van diverse inbouwapparatuur en toegang tot de provisiekelder en de bijkeuken met wastafelmeubel en achtergang. De keuken en eetkamer zijn voorzien van vloerverwarming.

1^e verdieping: ruime overloop met deur naar het platte dak en een vlizotrap naar de bergzolder. 4 fraai afgewerkte slaapkamers o.a. voorzien van vaste kasten en de hoofdslaapkamer is voorzien van airconditioning en een wastafel.

Moderne badkamer voorzien van vloerverwarming, inloop-regendouche, wastafelmeubel met dubbele kranen, spiegel en inbouwspots. Modern separaat toilet met fonteintje.

De overloop en slaapkamers zijn voorzien van pvc vloeren en gestucte wanden en plafonds. Aan de achterzijde is deze verdieping voorzien van een groot dakkapel.

Bouwjaar: 1910. De woning is recent gerenoveerd met behoud van de authentieke details en geïsoleerd, o.a. geïsoleerde betonnen vloer in de woonkamer, geïsoleerde wanden, dakisolatie, volledig dubbele beglazing (gedeeltelijk HR++), hybride warmtepomp en HR cv combiketel 2024, 8 zonnepanelen, airconditioning (koelt de hele verdieping), gestucte wanden en plafonds, nieuwe keuken en sanitair etc.

De woning heeft energielabel B, maar zit heel dicht tegen een A label aan.

De achtertuin ligt heerlijk vrij en is ca. 15 meter diep. Er zijn diverse terrassen, mooie sierperkjes, achterin de tuin staat een houten berging en er een prachtige veranda over de gehele breedte van de woning.

Kortom een compleet gerenoveerde woning met behoud van karakter!

Deze mooie villa ligt nabij de bossen, theater Orpheus, Paleis het Loo, diverse scholen, kinderopvang, stadscentrum en uitvalswegen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 925.000,- kosten koper.

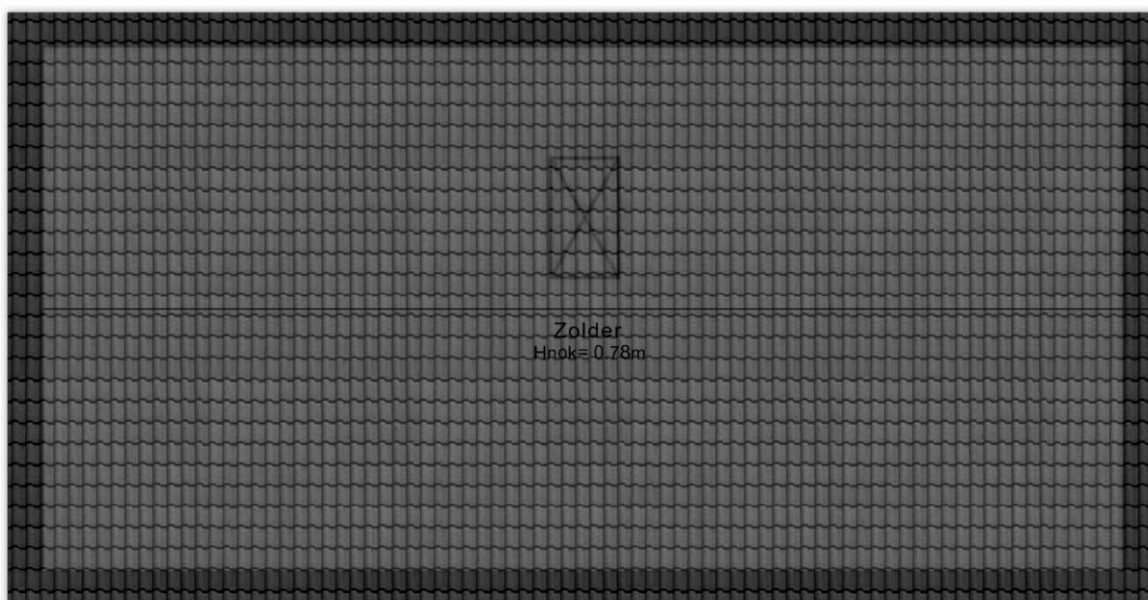
Plattegrond begane grond



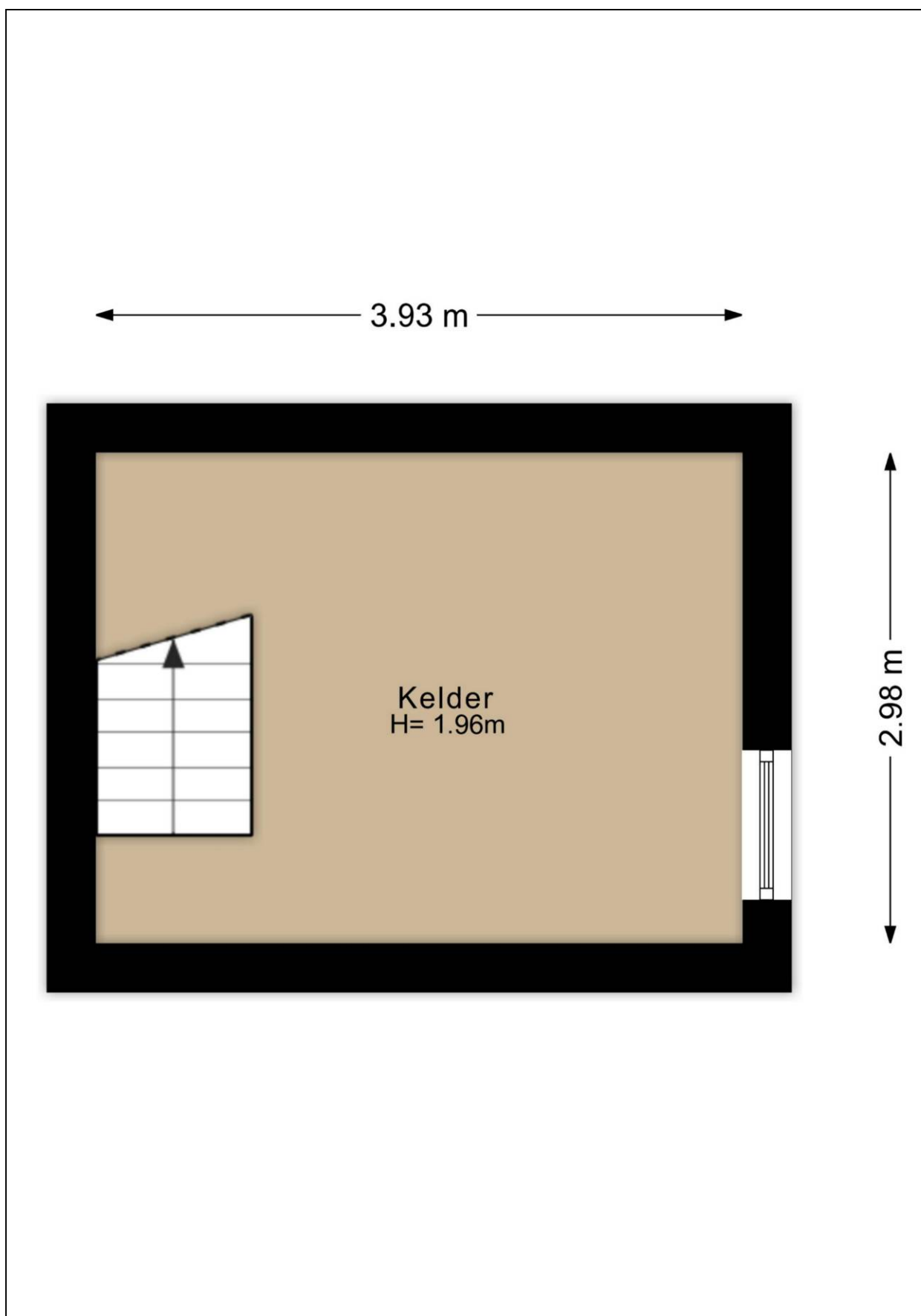
Plattegrond eerste verdieping



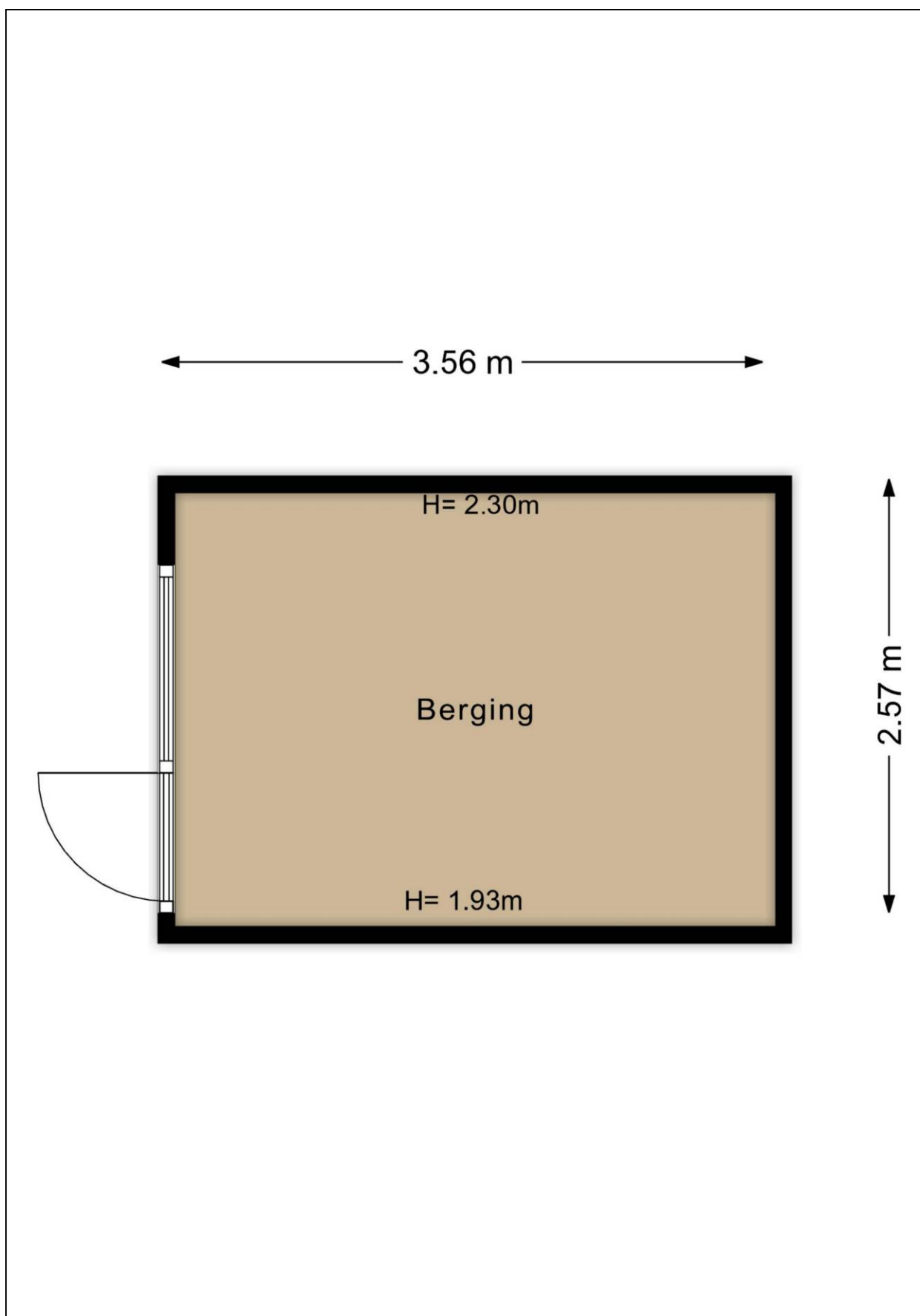
Plattegrond zolder



Plattegrond kelder



Plattegrond berging



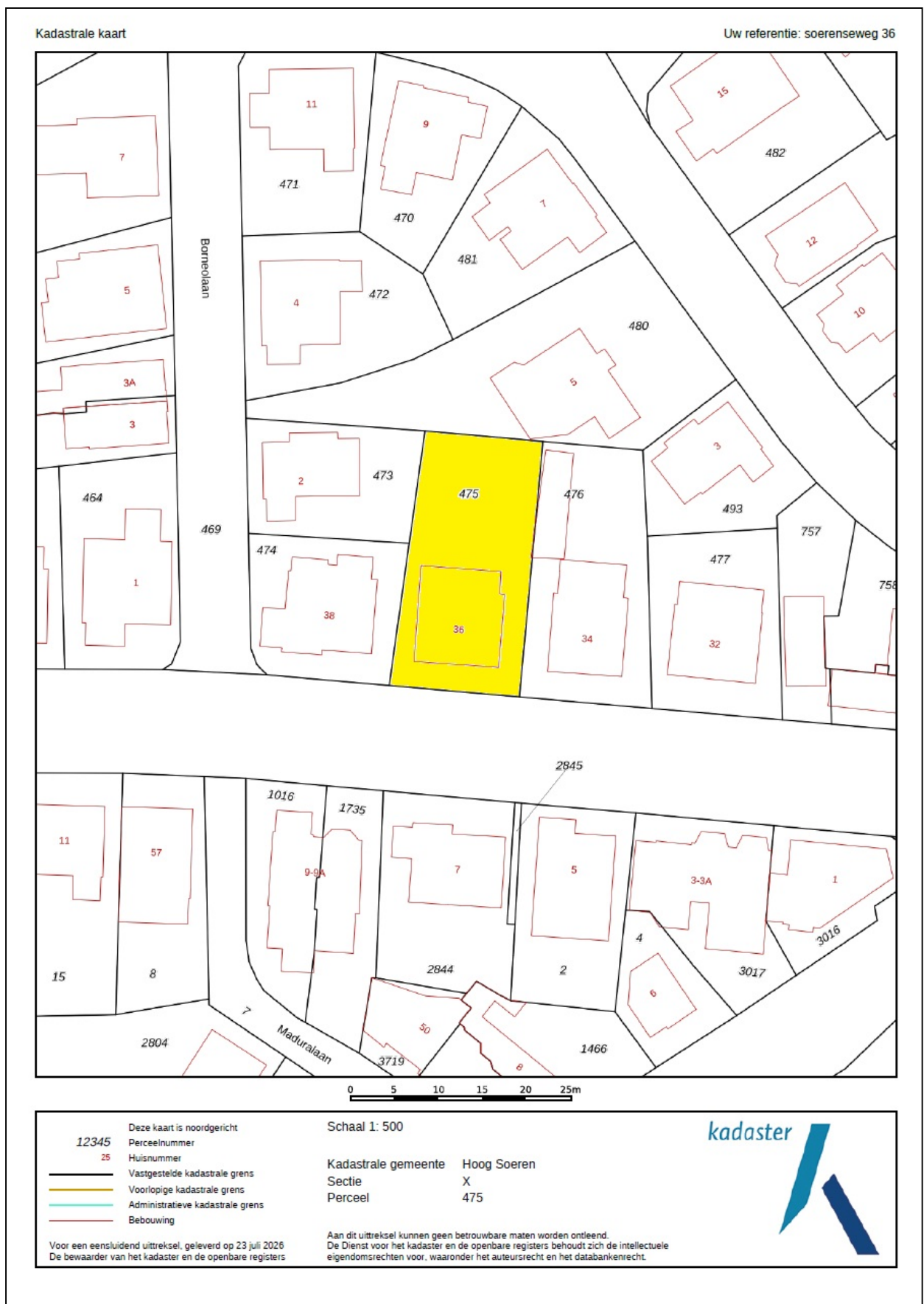
This architectural site plan illustrates a residential property with a total area of 13.37 m by 28.55 m. The plan includes a large green lawn area (12.27 m by 13.37 m) and a central wooden veranda (H=2.54m). The building footprint is divided into several rooms: a large living room (Woonkamer, H=2.82m), a kitchen (Keuken, H=3.34m), a dining room (Eetkamer, H=3.36m), a bedroom (Slaapkamer, H=2.46m), a bathroom (Waaruiting, H=2.46m), a terrace (Serre, H=2.96m), and a garage (Berging, H=1.93m). The plan also shows a covered entrance (Overkapping, H=1.90m), a covered entry (Overdekte Entree), and a covered porch (Veranda, H=2.54m). The property is surrounded by a garden with various trees and shrubs. Dimensions are provided for the overall plot, the lawn, and the building footprint.

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

Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
991767860

Datum registratie
30-01-2026

Geldig tot
16-12-2035

Status
Definitief

Deze woning
heeft energielabel

B



Isolatie

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

Installaties

7 Verwarming	Warmtepomp	
8 Warm water	Combiketel	Verbeteradvies
9 Zonneboiler	Geen zonneboiler	Verbeteradvies
10 Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters	Verbeteradvies
11 Koeling	Geen koeling	
12 Zonnepanelen	3400 Wp	

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



54,6 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Soerenseweg 36
7314CE Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000190312

Detailaanduiding

Bouwjaar 1910
Compactheid 2,53
Vloeroppervlakte 139m²

Woningtype

Vrijstaande woning



Opnamedetails

Naam

M.W. Beuting

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

109874

KvK-nummer

93464592



Lijst van Zaken

Betreffende:	Soerenseweg 36 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		
Vloerdecoratie, te weten:			
- houten vloer(delen)	X		
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
(Gas)kachels	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:	X		
Badkameraccessoires:	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			
Overig			
Overige tuin, te weten:	X		
- (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?	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?	Nee
i.	Is er sprake van een beschermd stads- of dorpsgezicht of loopt er een procedure tot aanwijzing daartoe?	Ja, beschermd stadsgezicht
	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 |
| | Toelichting: | Nov-dec 2023 / jan 2024, zie Energielabel |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | 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 ongeveer? 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? | 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 |
| | Is er sprake van volledige isolatie? 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 |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | Niet bekend |
| 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? | Zie energielabel |
| | Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? | 1 raampje niet |

- | | | |
|----|--|------------|
| 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 |
| e. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie? | Nee |
| f. | Is er sprake van vloerisolatie? | Ja |
| | Toelichting: | Zie energielabel |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Ja |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |

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? | Soms |
| | Toelichting: | Bij sneeuw die via het raam binnenkomt |
| 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: | Intergas hybride, warmtepomp |
| | Is/zijn de installatie(s) eigendom? | Ja |
| | Merk van de installatie(s): | Intergas |
| | Type(nummer) van de installatie(s): | X-Tend Hybrid Heatpump, hybride lucht-water warmtepomp |
| | Installatiedatum van de installatie(s): | 2024 |
| | Op welke datum is/zijn de installatie(s) voor het laatst onderhouden? | 2026 |
| | Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | Ja |
| | Zo ja, door wie? | Feenstra |

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
	Betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?	Elektrisch en warm water
	Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Badkamer
	Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Benedenverdieping
g.	Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Nee
h.	Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
	Aantal zonnepanelen:	8
	Blijven de zonnepanelen achter?	Ja
	Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
	Wat is het merk/type van de zonnepanelen?	Suntech
	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst te bekijken?	Ja, Oxxio
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	2024, Solar & Led Power BV
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
	Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	8 jaar, t/m 2034
	Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	N.v.t.
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2026
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2026
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
	Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Alle onderdelen, ook extra meterkast geplaatst
l.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
	Toelichting:	Wel voorbereid
m.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
	Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	2024
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2024
n.	Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2024
o.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja
	Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2024

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?	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?	2024
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	2024 Ja
i.	Heeft u een kokend water kraan? Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Ja, Quooker Ja, 2024

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1910
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 (dus 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
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?
Toelichting: | Ja

Aanbouw badkamer en veranda,
uitgevoerd vóór 2023 |
| 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?
Zo ja, welke label? | Ja

Label B |

10. Vaste lasten

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? | |
| b. | Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar: | € 679.000
1-1-2025 |
| c. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: | € 296,53
2026 |
| d. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? | OZB en gemeentelijke belastingen
zijn opgenomen in de combinatie-
aanslag, totaalbedrag € 1.222,89 |
| e. | Jaarverbruik gas en elektriciteit: | Geschat jaarverbruik elektra: 2756
kWh

Geschat jaarverbruik gas: 745m³ |
| f. | Zijn er lease-en/of huurkoopcontracten? | Nee |
| g. | Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht. | N.V.T. |
| h. | Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald? | Ja |
| i. | Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig? | N.V.T. |

11. Garanties

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