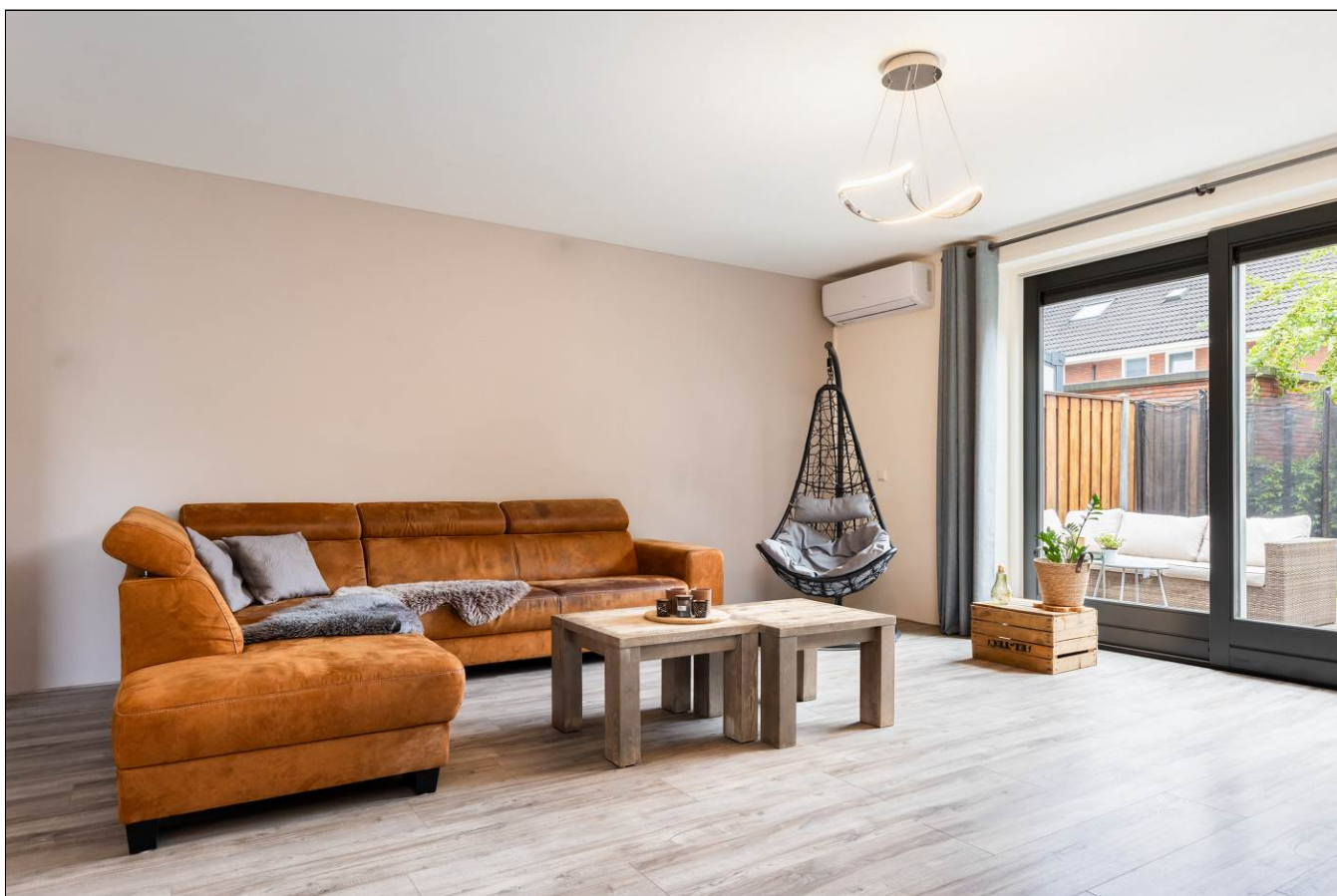
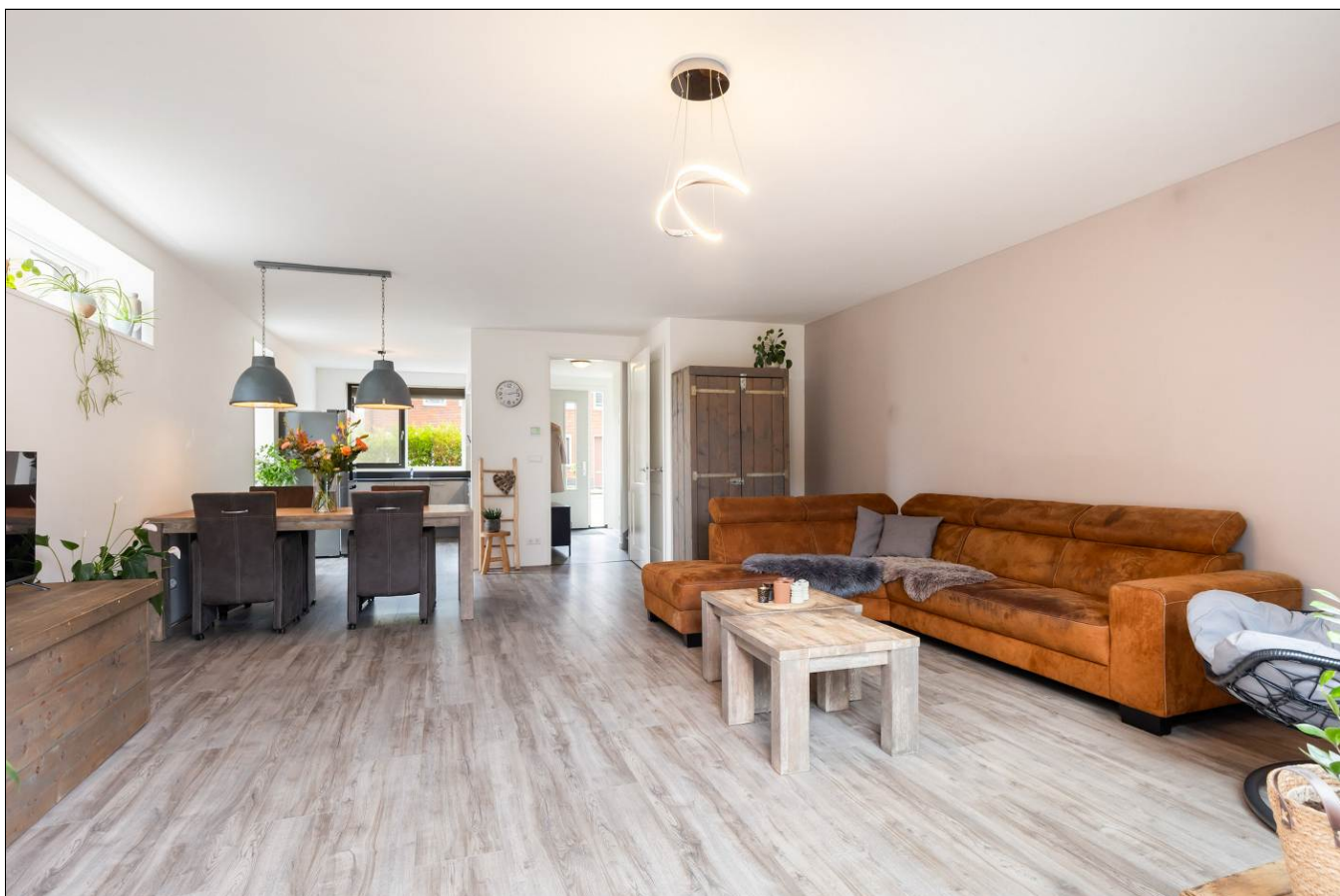




Apeldoorn, Rusalkastraat 27

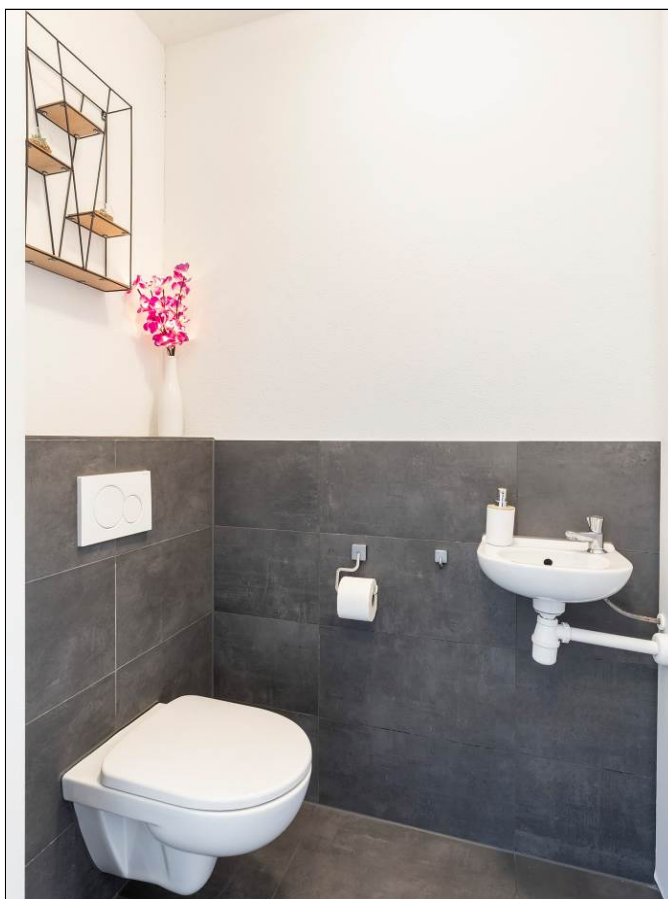


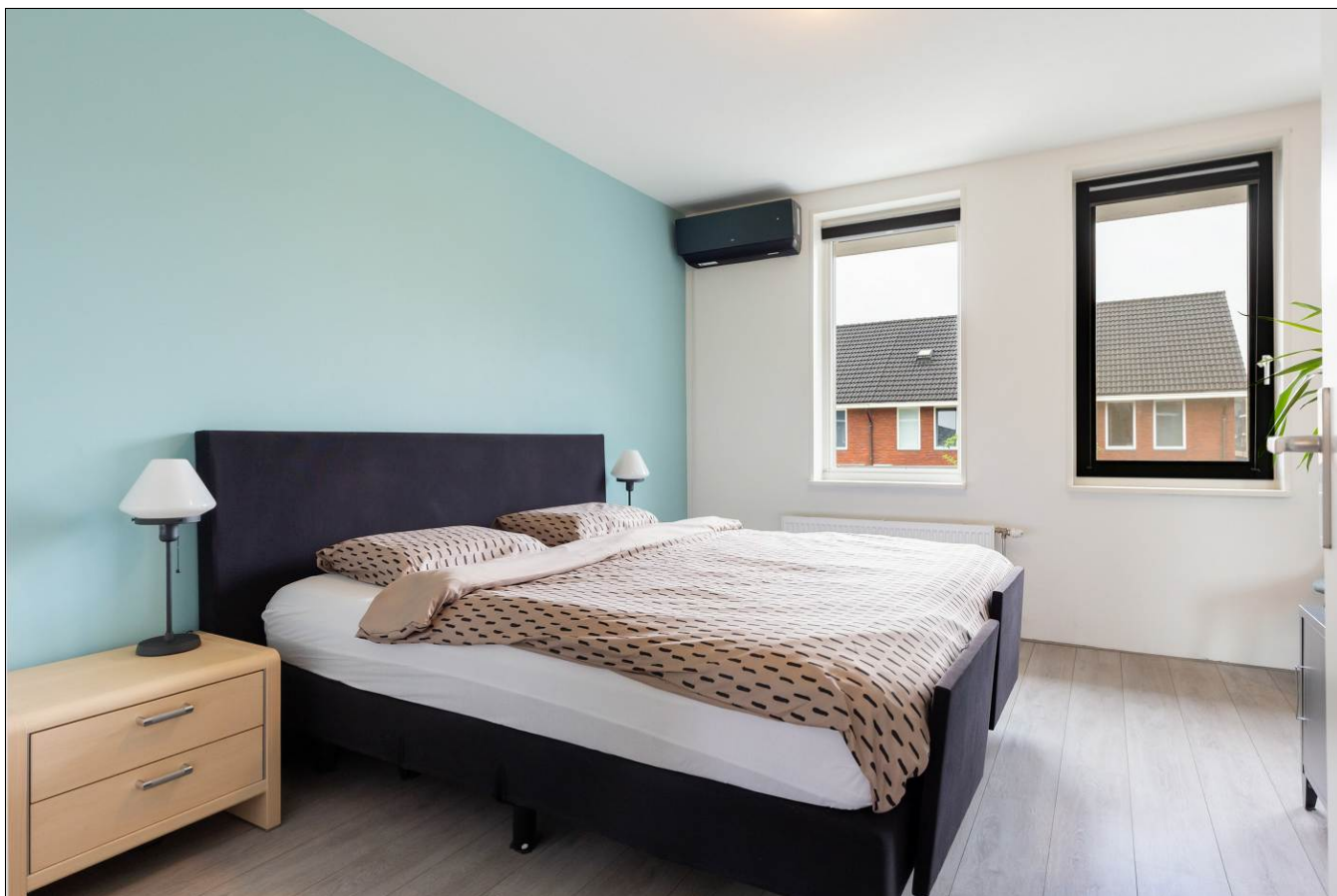


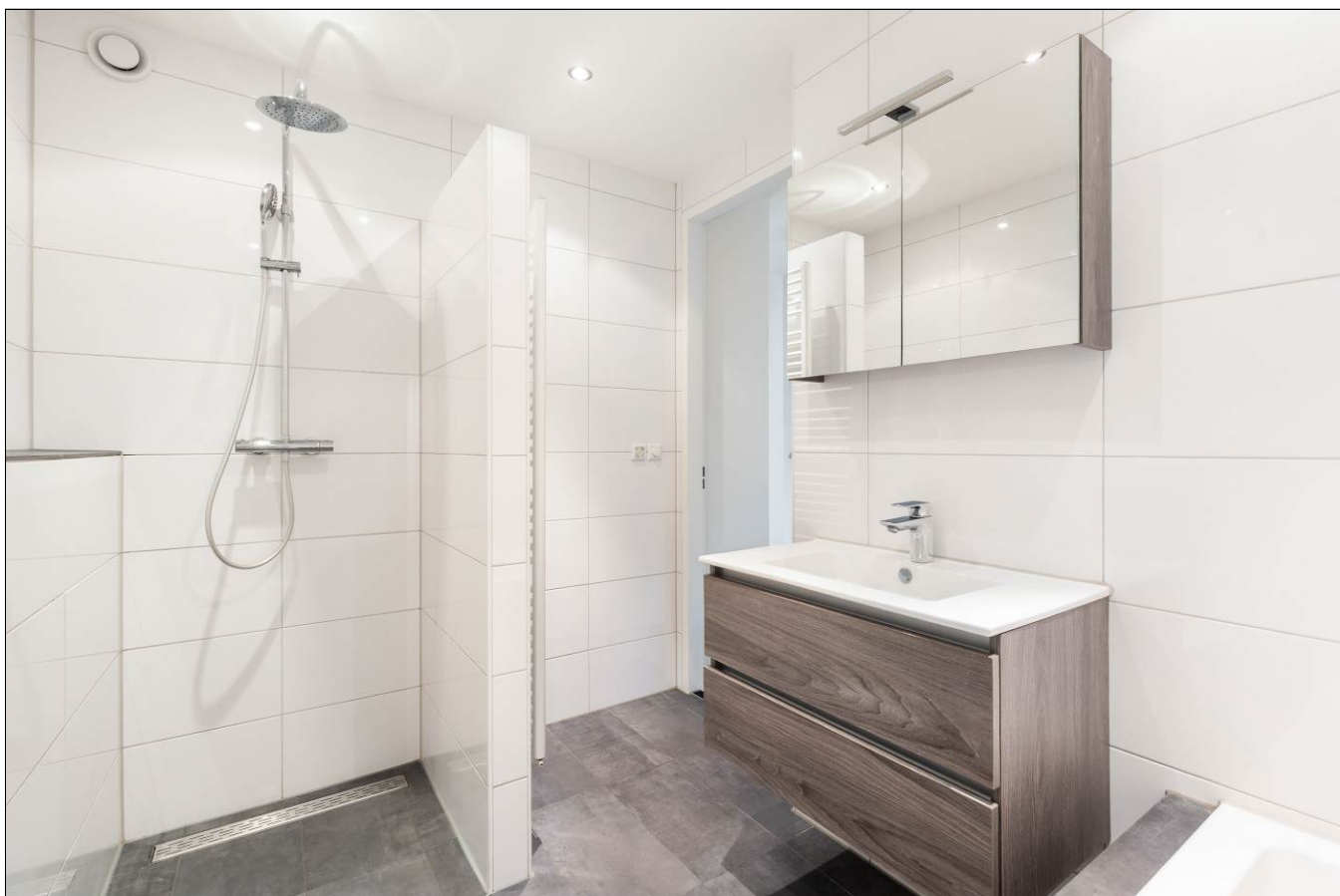


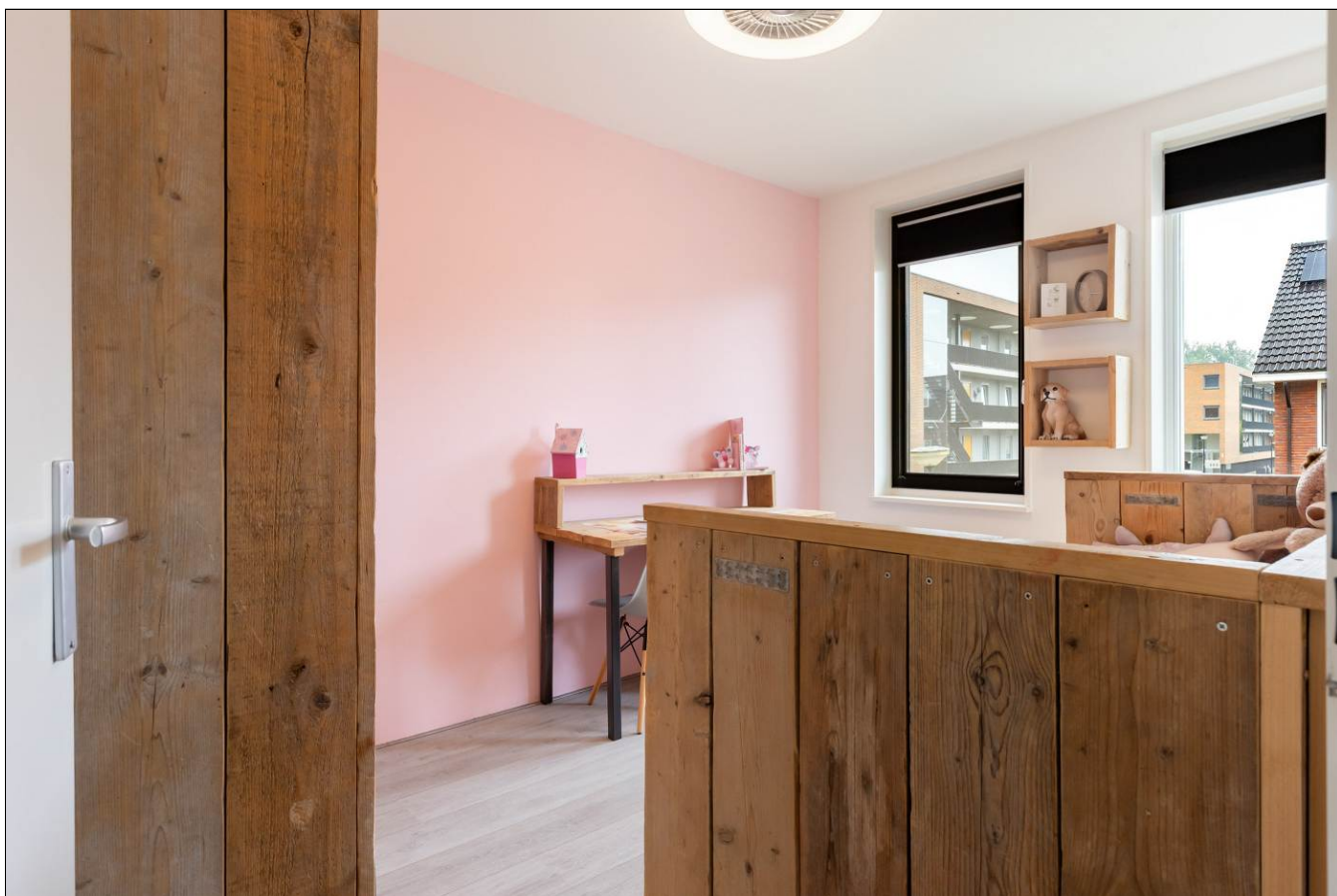


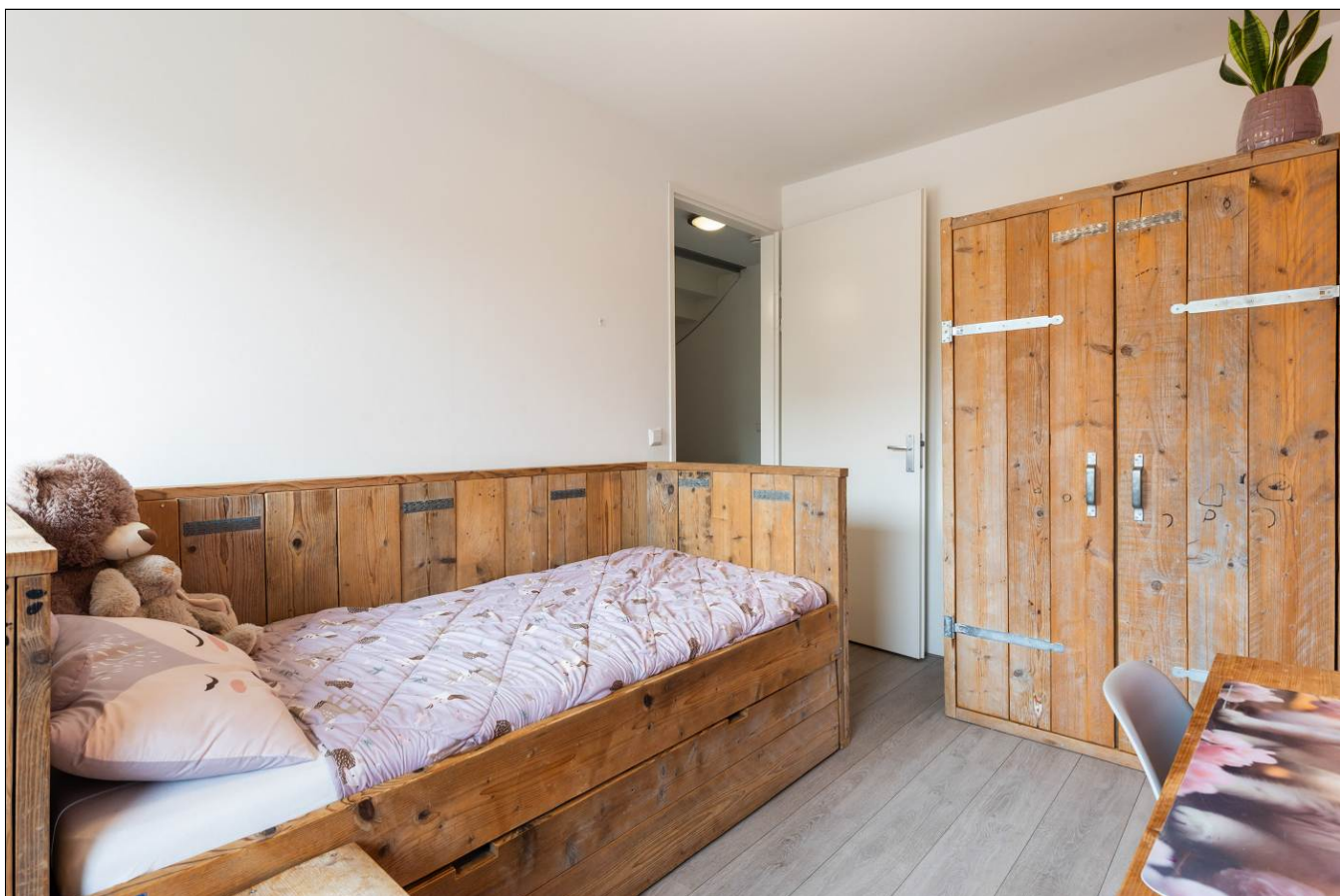




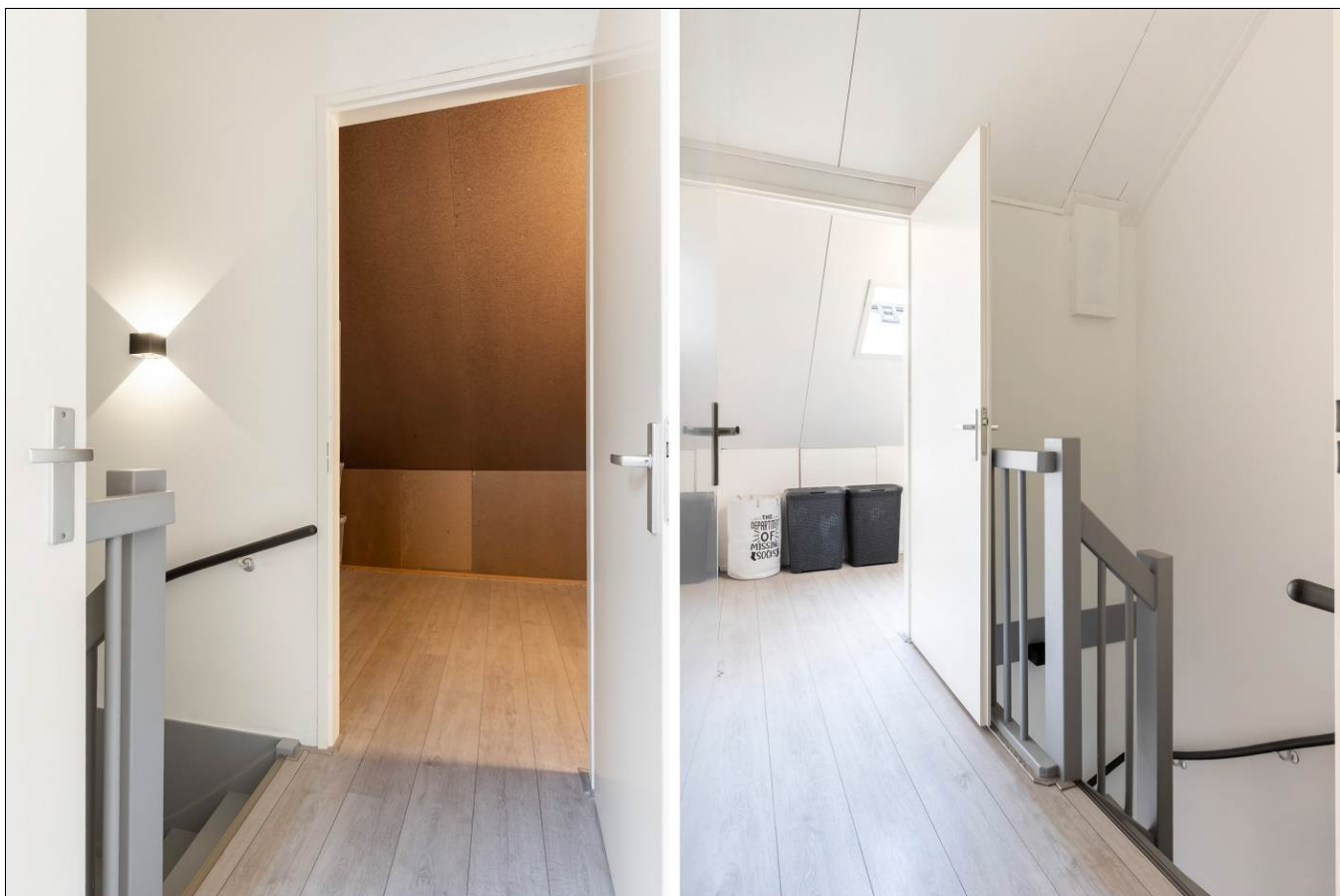


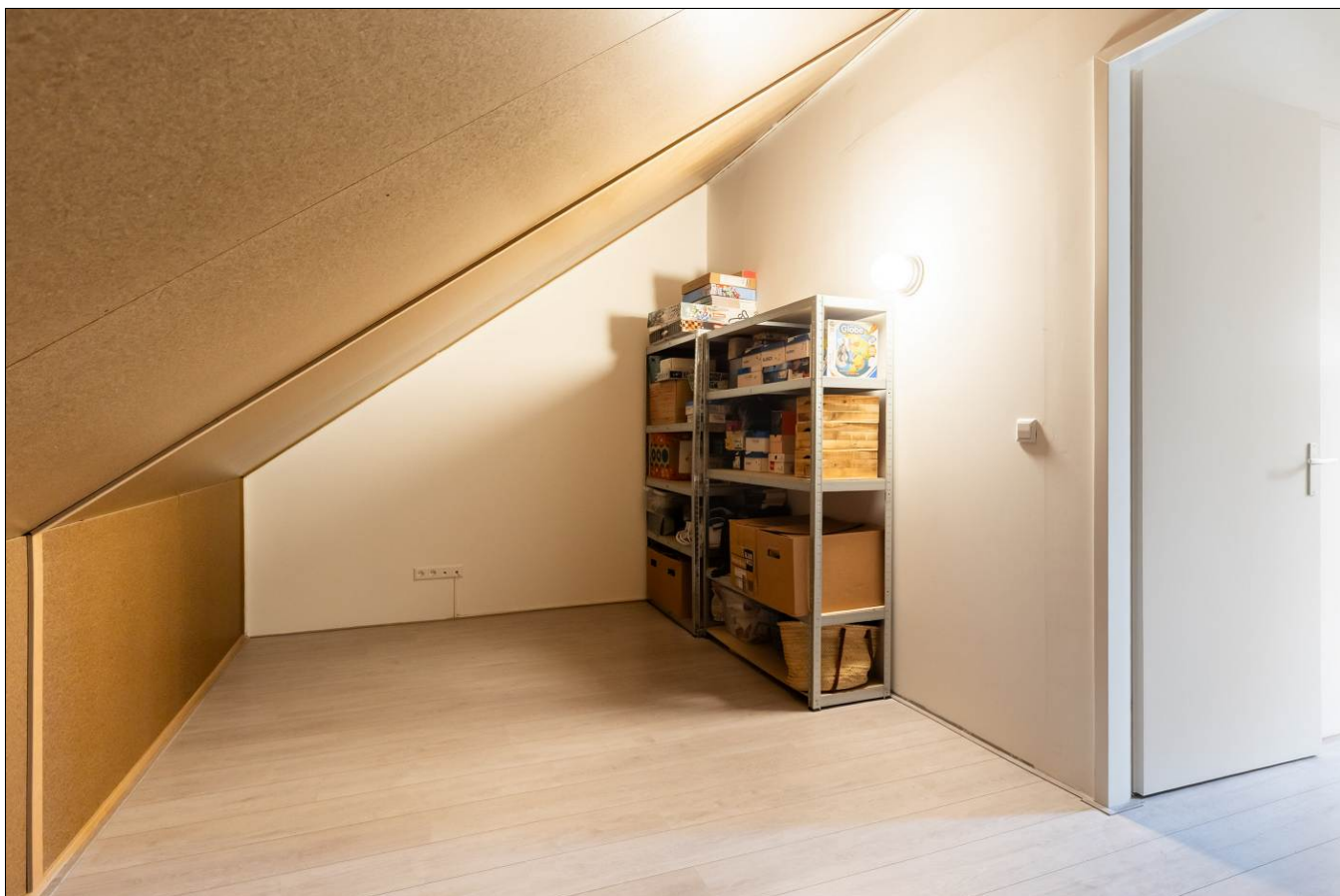








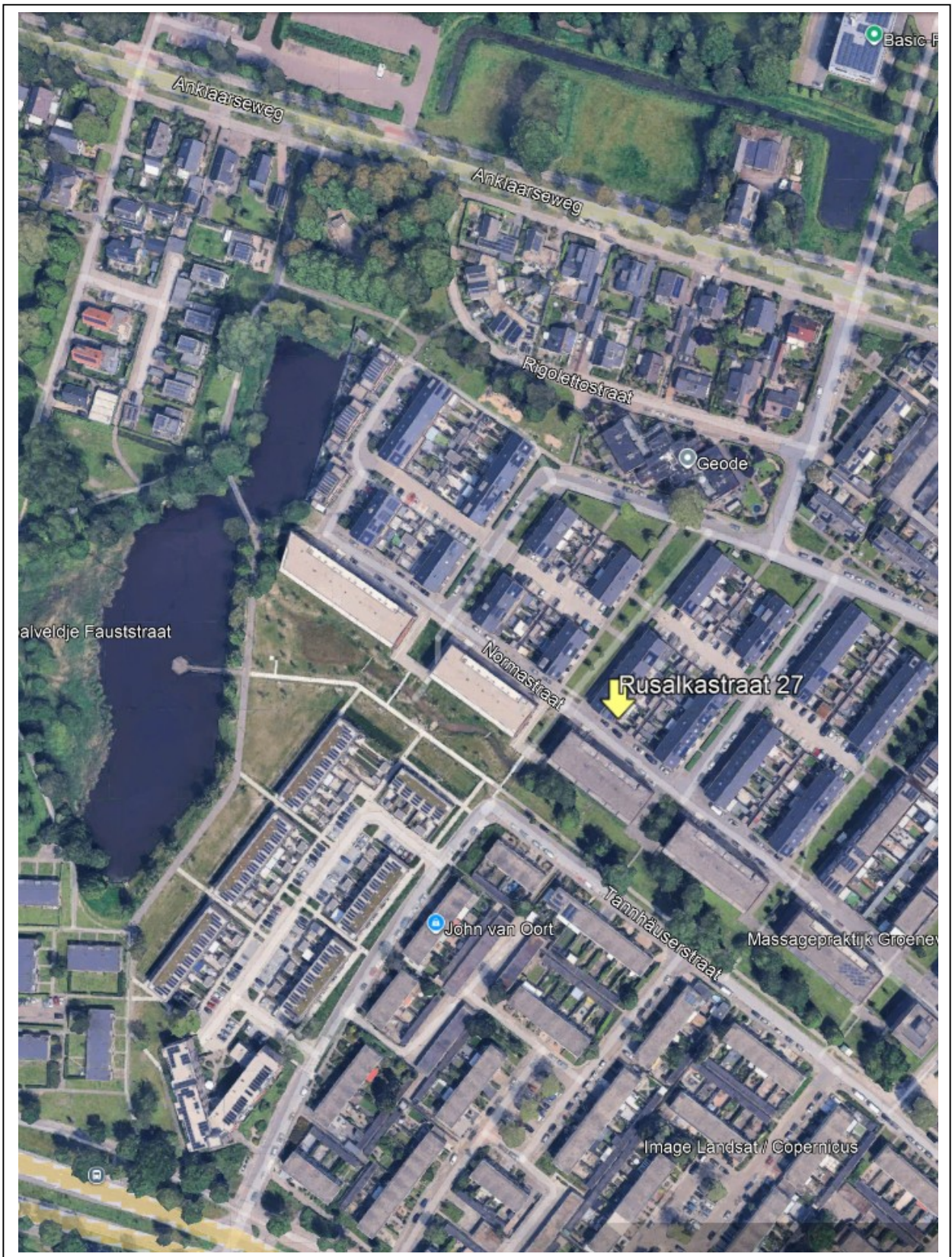








Satellietopname



Rusalkastraat 27

Gelegen op een rustige en kindvriendelijke locatie met vrij uitzicht over een groenstrook, ligt deze royale, uitgebouwde hoekwoning met 4 ruime slaapkamers en volop bergruimte op de zolder.

Deze energiezuinige woning is gebouwd in 2018 en is volledig geïsoleerd opgeleverd met energielabel A. Na de bouw zijn nog 9 zonnepanelen geplaatst en zijn 2 airconditioners geïnstalleerd, in de woonkamer en de ouderslaapkamer.

Gebruiksoppervlakte wonen: 146m²

Perceeloppervlakte: 144m²

Indeling:

Begane grond: Entree/hal met trapopgang, modern toilet met fonteintje, royale uitgebouwde woonkamer met veel extra lichtinval dankzij de zijramen. De woonkamer beschikt over airconditioning, een schuifpui naar de achtertuin en een moderne open keuken. De keuken is voorzien van diverse AEG-inbouwapparatuur, waaronder een vaatwasser, oven, magnetron, inductiekookplaat en afzuigkap. Vanuit het keukenraam is er bovendien vrij uitzicht over de groenstrook.

De begane grond is voorzien van gestucte wanden/plafonds en een laminaatvloer met vloerverwarming.

1^e verdieping: Overloop, 3 slaapkamers waarvan de ouderslaapkamer aan de achterzijde is voorzien van airconditioning en een mogelijkheid voor een inloop kledingkast. De badkamer is geheel betegeld en modern uitgevoerd met een inloop(regen)douche, ligbad, wastafel met meubel, 2^e toilet en mechanische ventilatie.

2^e verdieping: Overloop met toegang tot een separate wasruimte, een 4e zeer ruime slaapkamer en een separate bergruimte. Deze bergkamer bevindt zich aan de achterzijde van de woning. Van deze ruimte is, indien gewenst, een zeer royale 5e slaapkamer te creëren door het plaatsen van een dakraam of dakkapel. Bij het plaatsen van de 9 zonnepanelen is hiermee rekening gehouden en is een uitsparing in het dak vrijgehouden.

Buiten: De achtertuin is gesitueerd op het zuidoosten en is sfeervol aangelegd met een groot terras, (kunst)gazon, diverse plantenborders, een vrijstaande berging en een achterom.

De woning is volledig geïsoleerd, beschikt over een energielabel A, dit label is afgegeven vóór het plaatsen van de zonnepanelen (12 x 384Wp). De woning wordt verwarmd middels stadsverwarming.

Diverse voorzieningen zoals basisschool, winkels, speelveldjes, openbaar vervoer en op-/afrit A50/A1 zijn dichtbij gelegen. Tevens het recent compleet vernieuwde wijkwinkelcentrum De Anklaar op loopafstand!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 519.500,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

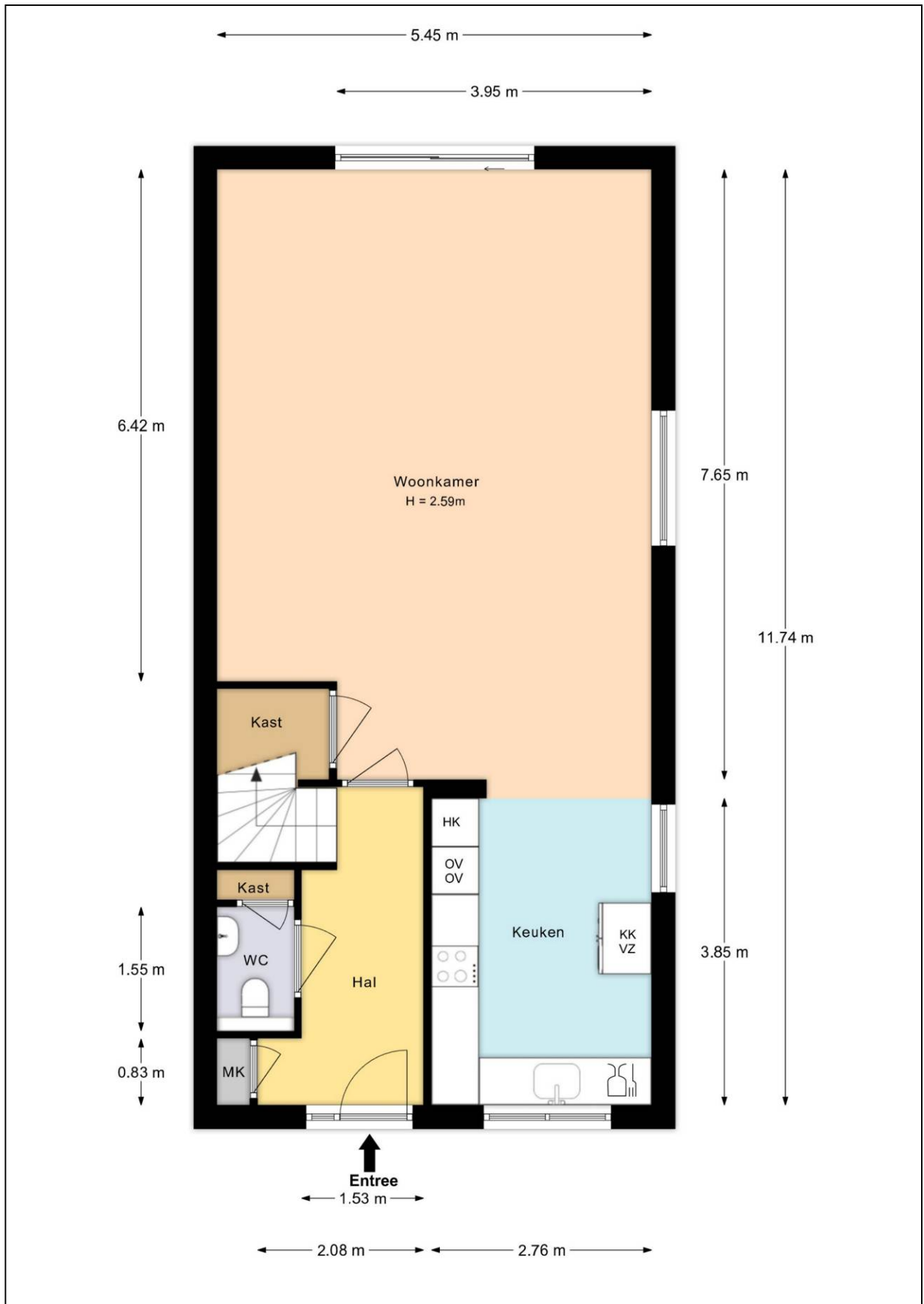
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

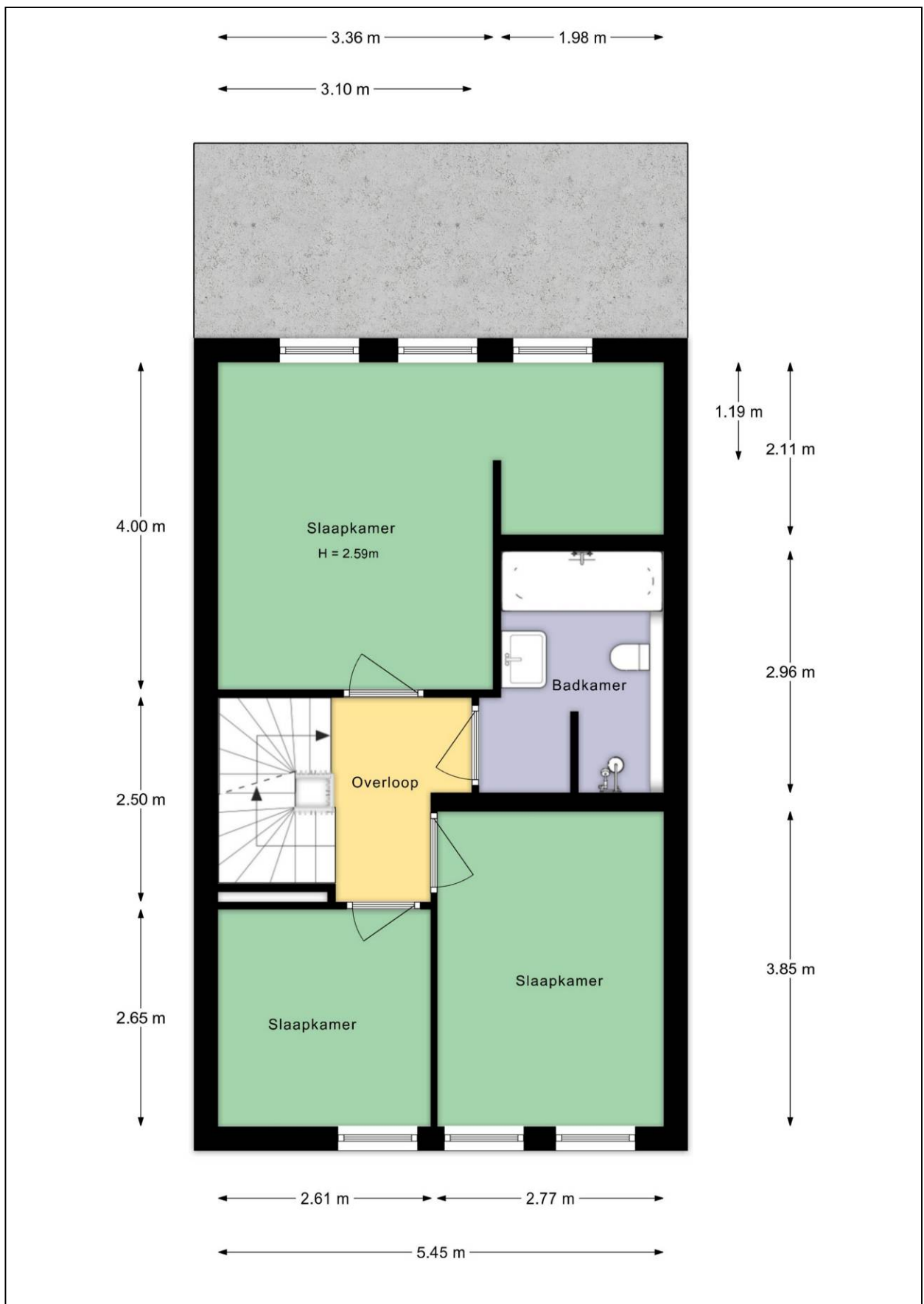
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

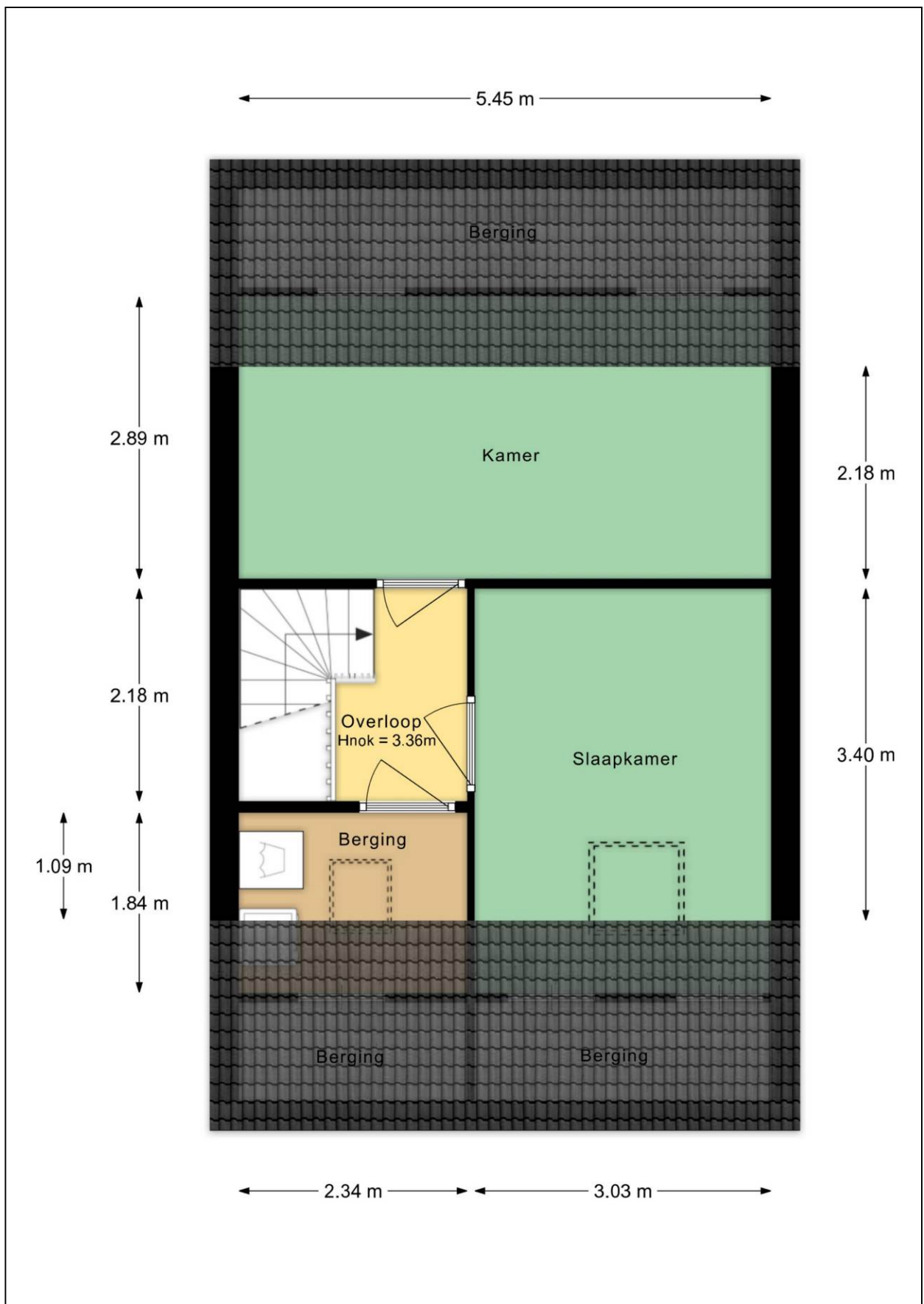
Plattegrond begane grond



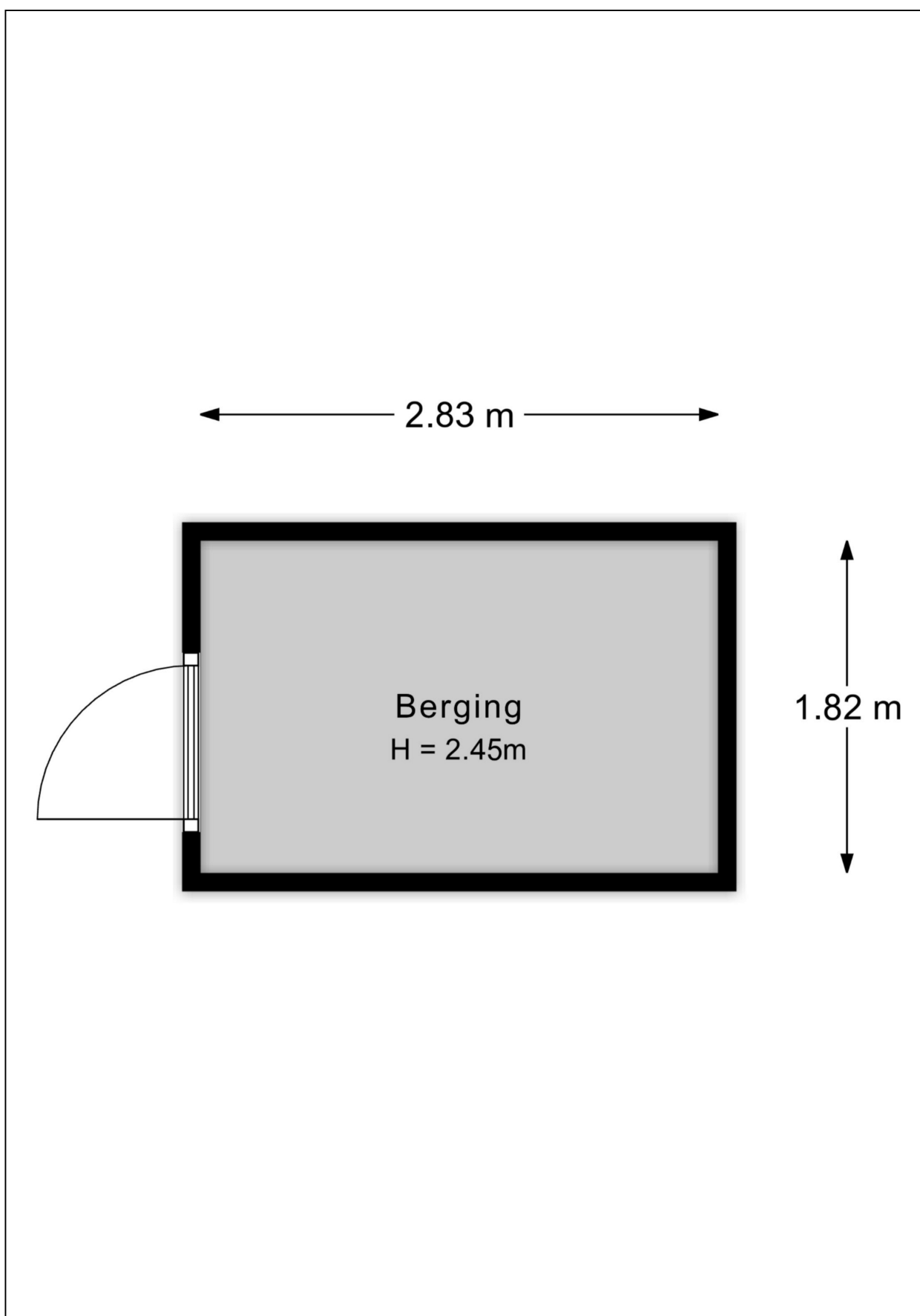
Plattegrond eerste verdieping



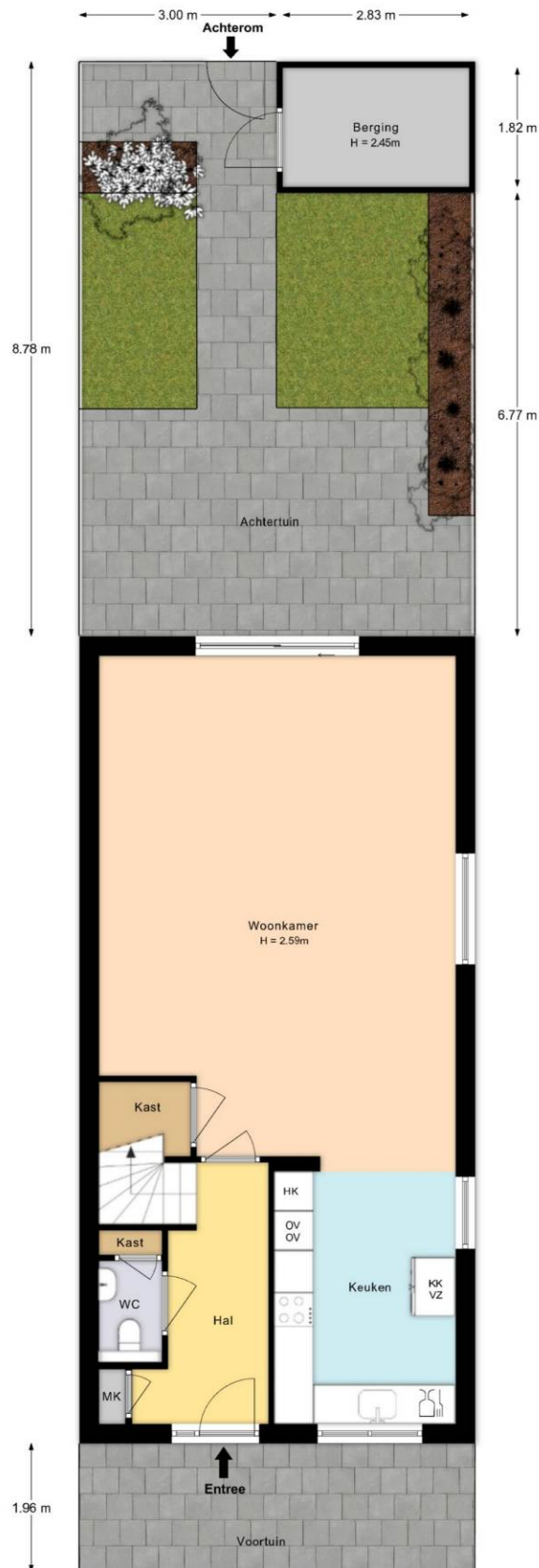
Plattegrond tweede verdieping



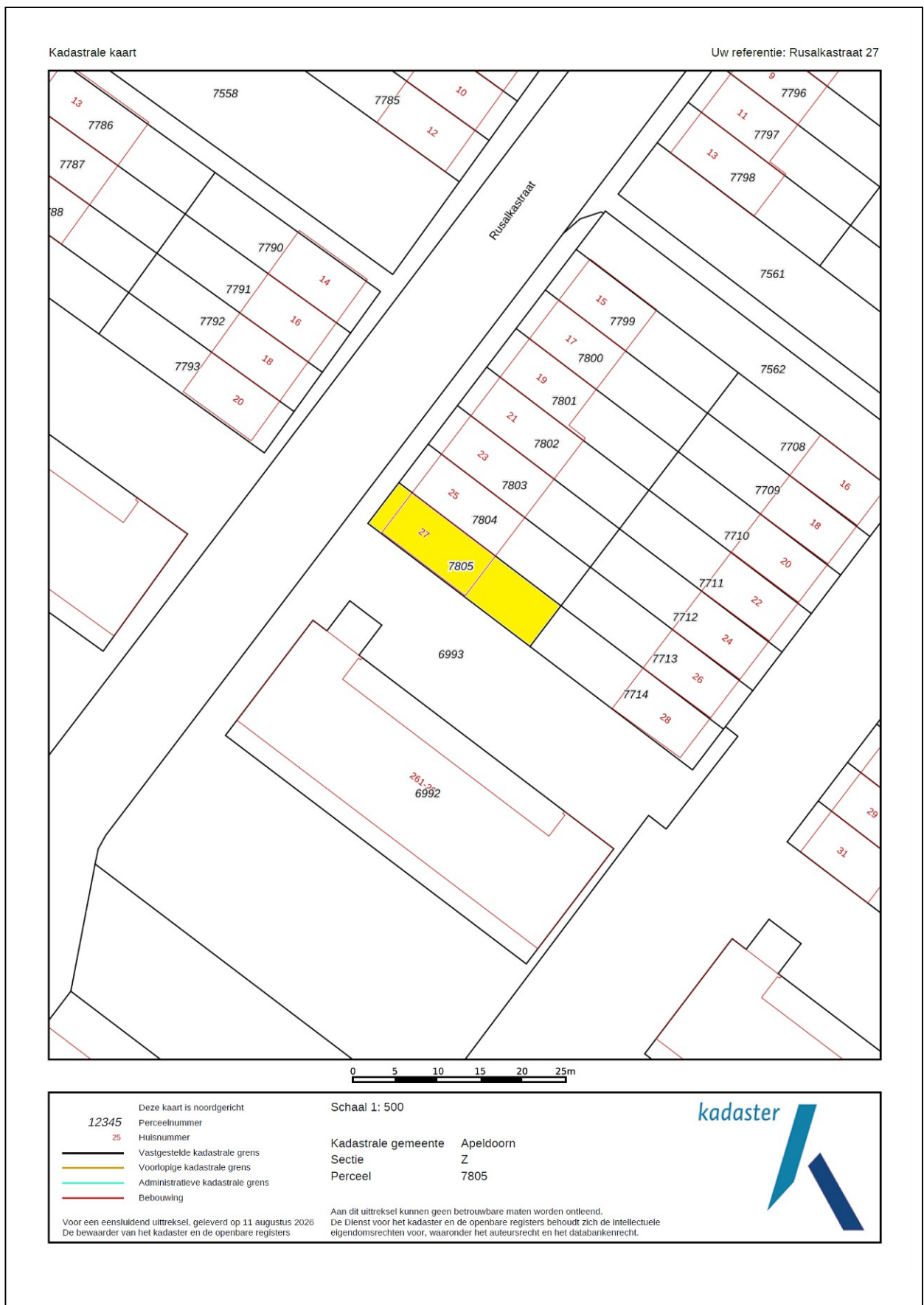
Plattegrond berging



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energie label



Rijksoverheid

Energie label woning

Rusalkastraat 27

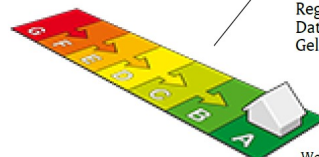
7323TD Apeldoorn

BAG-ID: 0200010003918330

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 548857064
Datum van registratie 25-06-2018
Geldig tot 12-06-2028



Weinig besparingsmogelijkheden

De energieprestatie-indicator van dit energie label is gebaseerd op de energie index met registratienummer 548857064

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	>140 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaaperuimte(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 Building Label
Examennummer 2533
KvK nummer 39090359

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:	Rusalkastraat 27 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers (woonkamer is dimbaar)	X		
- losse (hang)lampen		X	
- sensorlampjes trap boven	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- pax kast master bedroom		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails woonkamer	X		
- gordijnen woonkamer	X		
- rolgordijnen (plisségordijnen)	X		
- (losse) horren 3 boven en 1 beneden	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
Designradiator(en) badkamer	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- AEG-hete lucht oven	X		
- AEG-inductiekookplaat + afzuigkap	X		
- AEG-vaatwasser	X		
- AEG-grill magnetron			
- Vrijstaande koelkast (bevat deuken)			X
Keukenaccessoires, te weten:			
- plankje boven aanrecht	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- toiletrolhouder muur	X		
Badkameraccessoires:			
- afstandbediening led-strip	X		
- bovenkast wastafel + verlichting	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel oorspronkelijke bel blijft achter	X	X (Ring)	
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning, 2x (woonkamer/slaapkamer)	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
2x schakelaar mechanische ventilatie	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Losse potten		X	
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting voordeur/achterdeur	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- parasolvoet	X		
- parasol	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 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? **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 (*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?
Zo ja, waar? **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? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Overige daken: **8 jaar**
- 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?
Overige dak schuur: **ja**
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? **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, meranti**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Divers: een aantal in 2021 en in 2026 voordeur + kozijn en schuifpui + kozijn.
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?
Zo ja, welk type glas? **ja**
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **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? **ja**
 Zo ja, waar?
Hoekmuur achterkant (buitenzijde)
Hoekmuur toilet.
Hoekmuur keuken (binnenzijde)
Hoekmuur gang
Hoekmuur studeerkamer/kinderkamer (voorzijde)
Muur naast de douche heeft onderaan een scheur/los zittend gedeelte, lijkt een plaat die niet goed vastzit.
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen (*bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.*)? **ja**
 Zo ja, waar? **Stucwerk plafonds opnieuw gedaan door Slokker Bouwer.**
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **ja**
 Zo ja, waar? **Laminaat onder de wasmachine heeft iets waterschade.**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **ja**
 Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? **bouw**
 Is er sprake van volledige isolatie? **niet bekend**

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? **voordeur**
 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. Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning **airconditioning**
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
 Merk van de installatie(s):
Beneden: Aircoplaza Zwolle model: AP2-FR50-IN/EU-NL – B8142C29630IN00233
Boven: Aircoplaza Zwolle split type model: AP2-JP35-IN/EU-NL – B8073BG2510N00204
 Installatiedatum van de installatie(s): **november 2022**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **jaarlijks zelf gereinigd (units)**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **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? **ja**
 Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?
- ☐ elektrisch
☒ warm water
 Waar bevindt zich de vloerverwarming? **begane grond**
- g. Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden? **nee**
- h. Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn? **ja**
 Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased? **nee**
- Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? **Aantal:** **12**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **384WP**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
 Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **Goodwe**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
 Zo ja, welke? **Sems+ classic**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **2021**
 Installateur:
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **09-05-2031**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **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? **in 2026 unit zelf gereinigd**
 Hoe oud is dit systeem ongeveer? **vanaf de bouw**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig (*Een domoticasysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch*)? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
 Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **vanaf de bouw**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **ja**
Zo ja, welke? **Kleine beschadiging (plekje waar iets gevallen is), onder meubel hoekjes laden uitgezet (vocht er in)**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **2018**
- c. Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?
ja, soms geeft toilet boven een geluid. Dit is al vanaf de bouw. Alles zit verder goed, documentatie aanwezig.
- 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?
Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden? **nee**
- g. Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? **2018**
- h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Functioneert alle inbouwapparatuur? **2018**
ja
- i. Heeft u een kokend water kraan (*bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan*)? **nee**

9. Diversen

- a. Wat is het bouwjaar van de woning? **2018**
- 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 (*dus los van het dak/ sanitair/ riolering*)? **nee**
- h. Is de grond verontreinigd?
Zo ja, is er een onderzoeksrapport? **niet bekend**
nee
- i. Is er een olietank aanwezig? **nee**
- j. Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning (*denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.*)? **nee**
- k. Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? **nee**

- l. Is er sprake van chlorideschade (betonrot) (*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*)? **niet bekend**
- m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? **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: **€ 461,00
2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: **€ 492.000
01-01-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: **€ 430,01
2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar: **€ 504,30
2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Elektra: **(Vattenfal daadwerkelijke kosten +/- 23,-) € 41,00**
Water: **(veel terug) € 24,00**
Stadsverwarming: **€ 138,81**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|----------|
| Elektriciteit hoog | kWh | : 1019 |
| Elektriciteit laag | kWh | : 1095 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 2114 |
| Water | m3 | : 122 |
| Stadsverwarming | GJ | : 20,523 |

Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **3 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.*)? **nee**

12. Nadere informatie (overige zaken die de koper naar uw mening moet weten):

- Laminaatvloer blijft liggen, maar:
 - beschadigd kantoor (diepe kras)
 - beschadigd andere slaapkamer onder bed (waterschade)
 - woonkamer wat plekjes + vlekjes
 - Vloer onder wasmachine heeft iets waterschade.
- De leidingen van vaatwasser klappen ook, is ook bekend vanaf de bouw. Gecontroleerd en werkt goed.
- Vanaf bouw soms zilvertisjes aanwezig.
- Rubbertje douche slang moet vervangen worden (als het lukt lost ik dit zelf nog op)