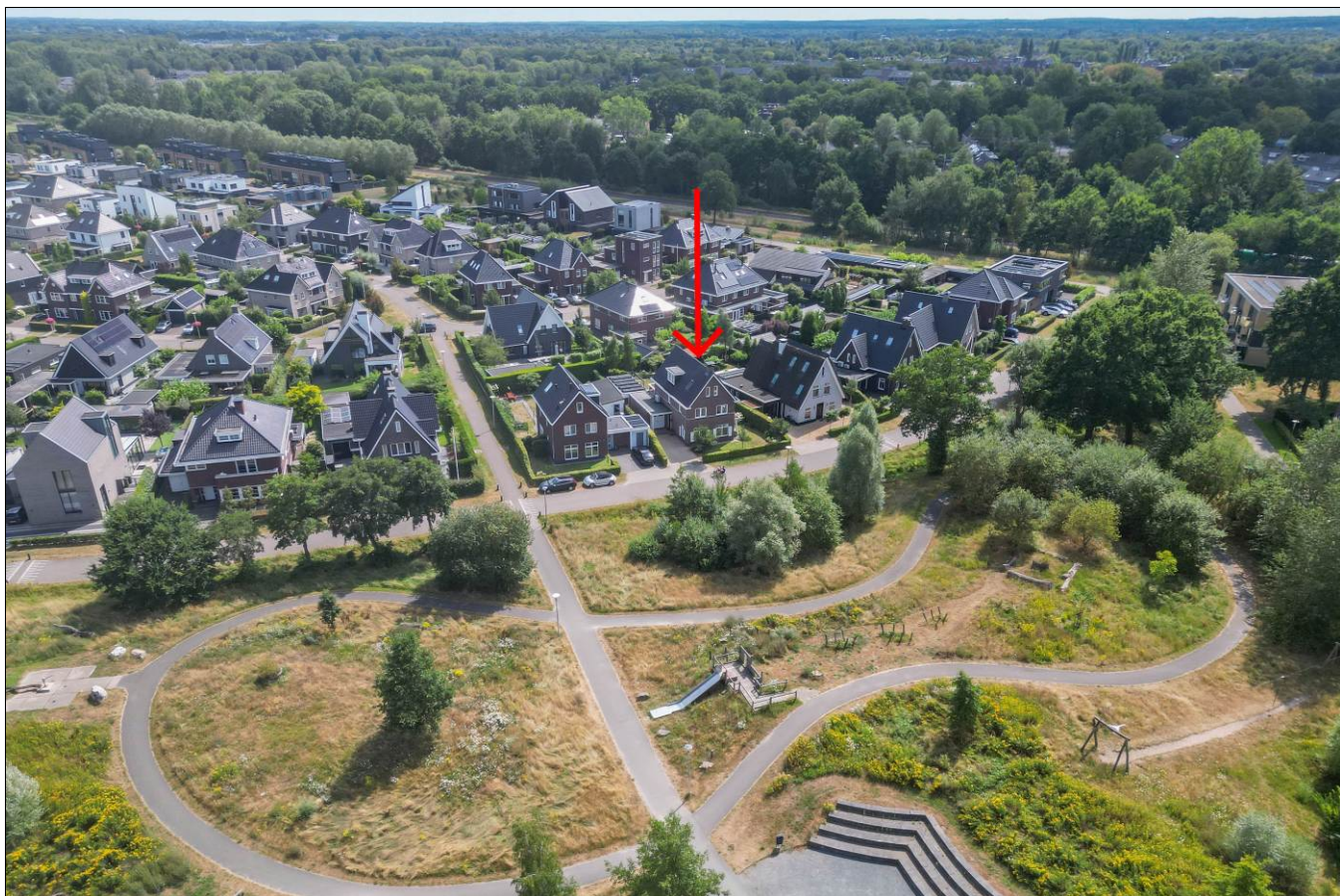


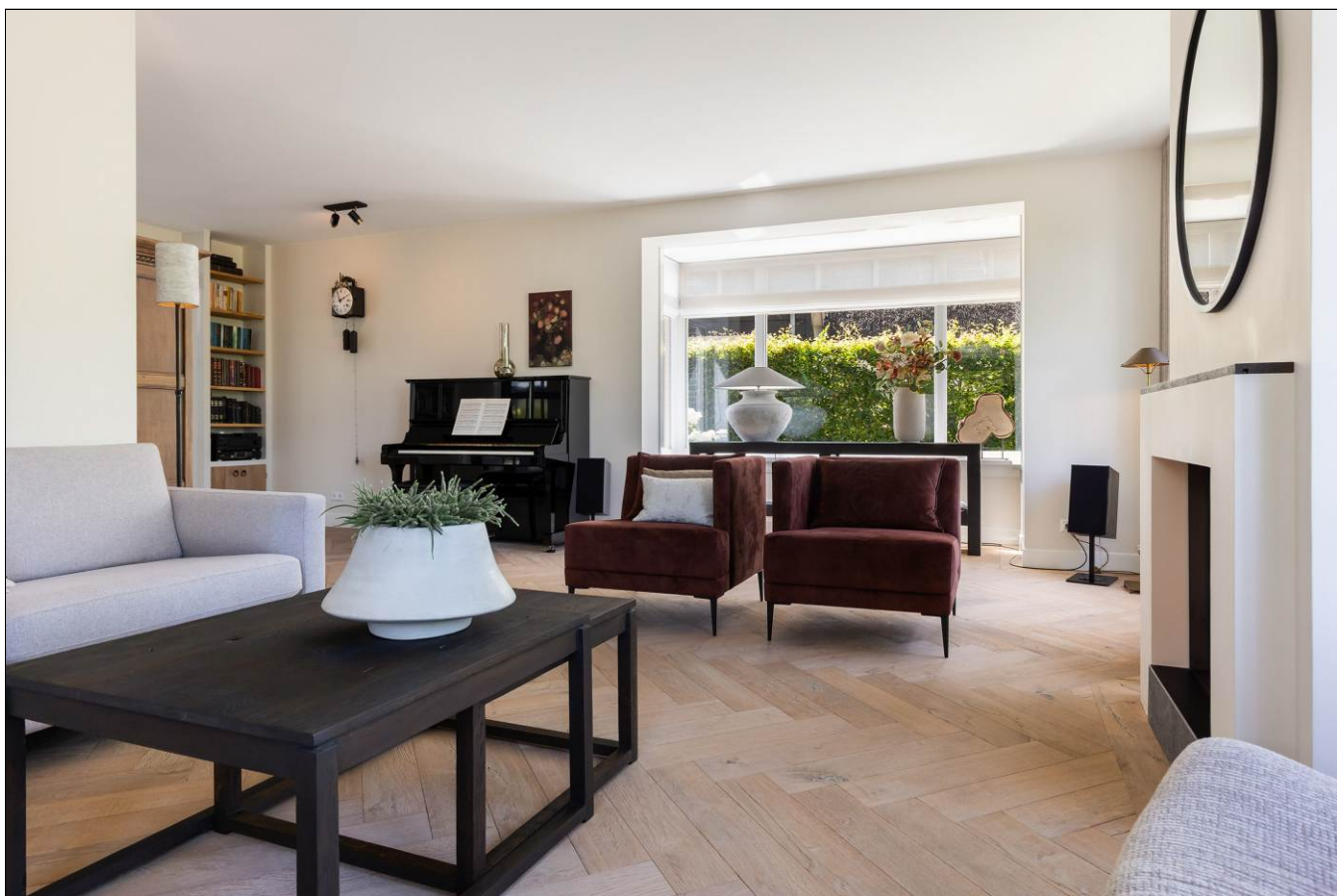


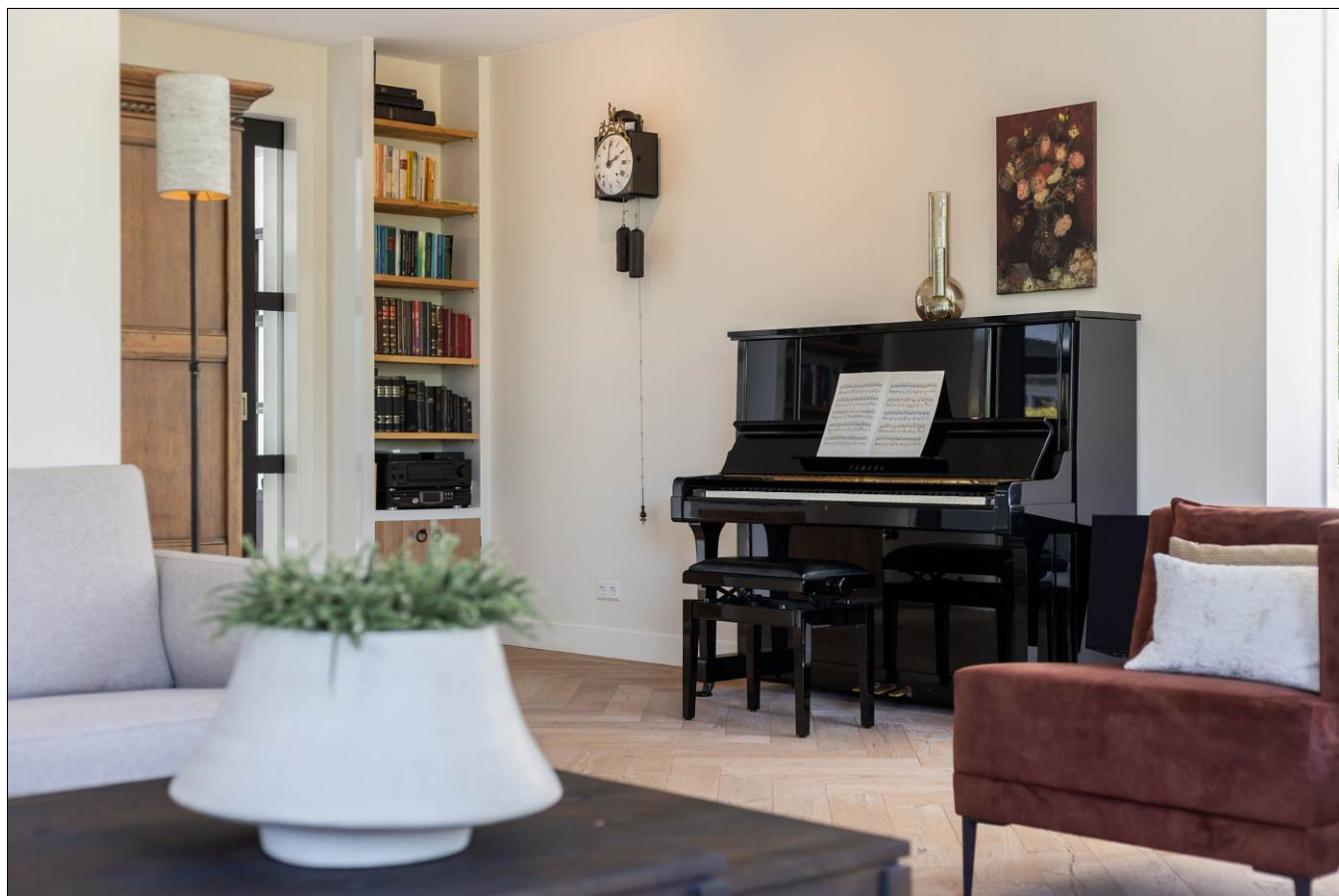
Apeldoorn, Wezel 14



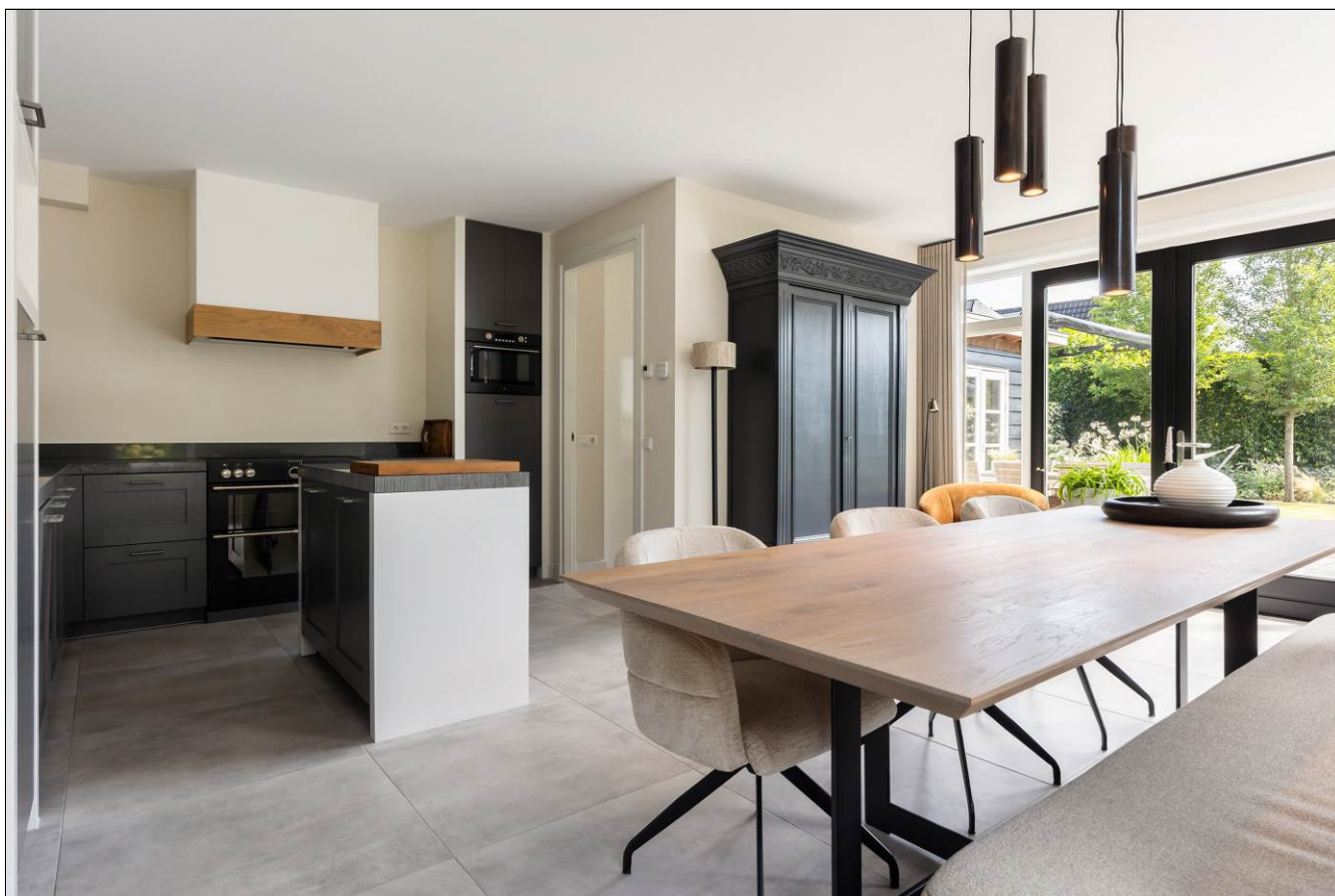










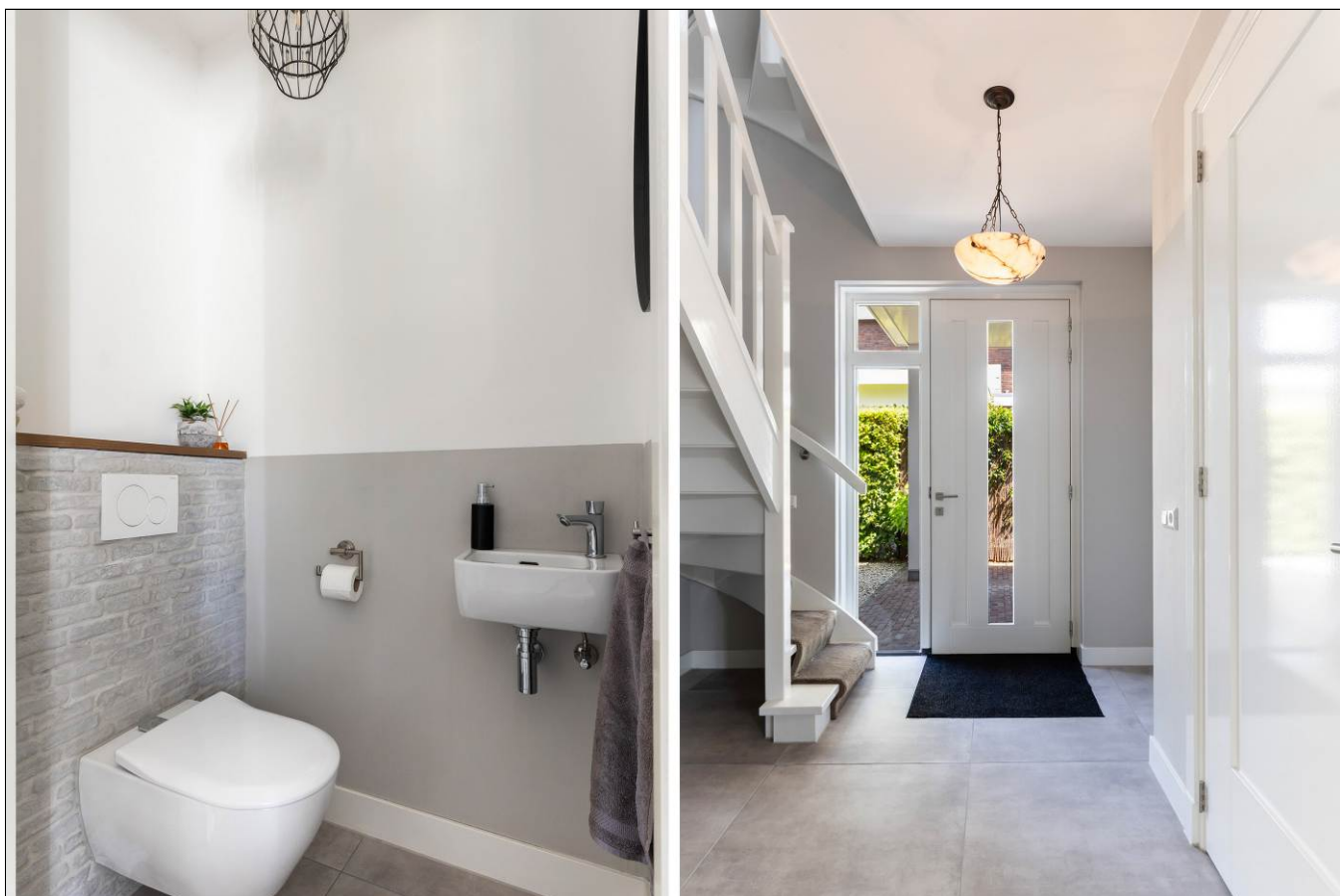
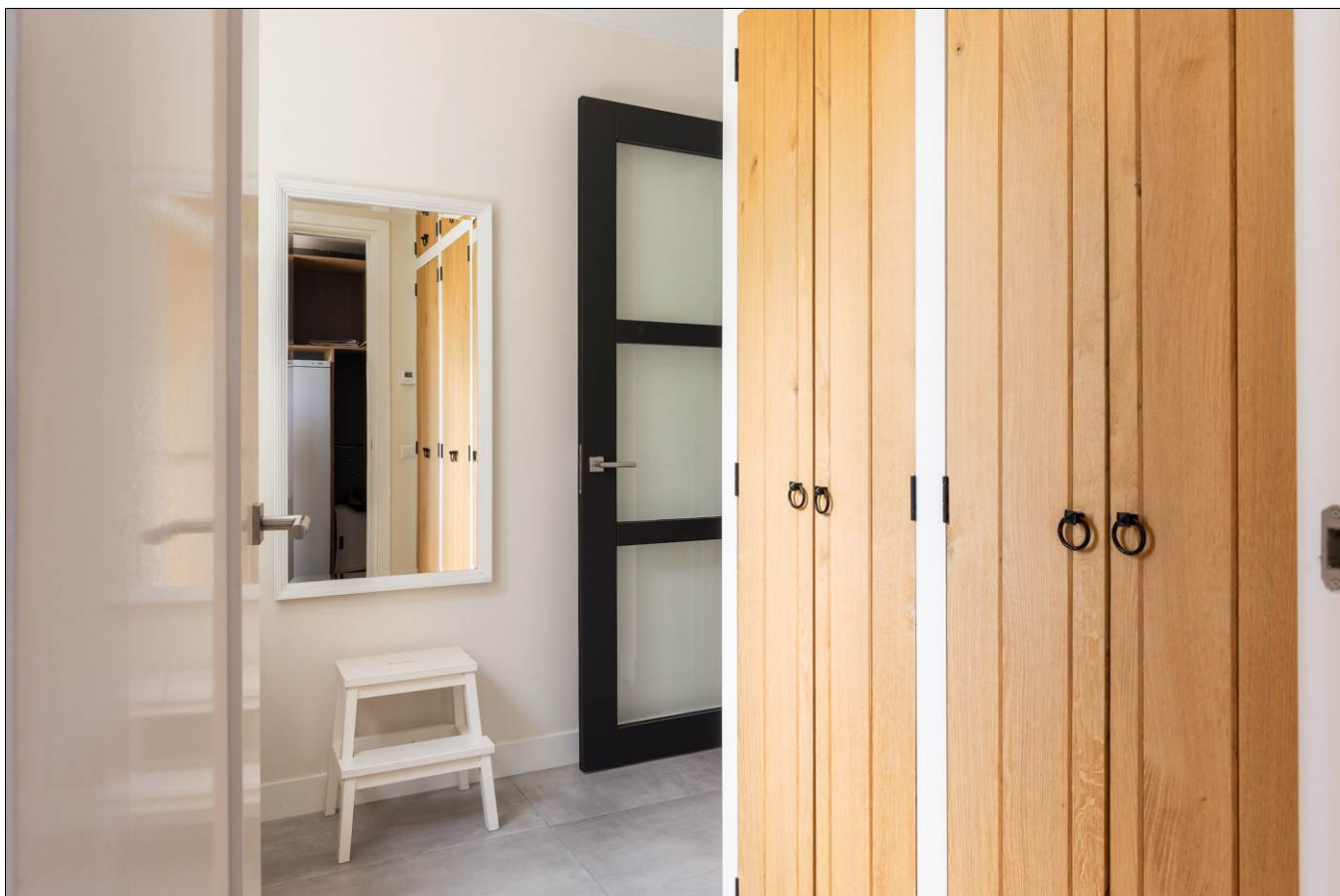












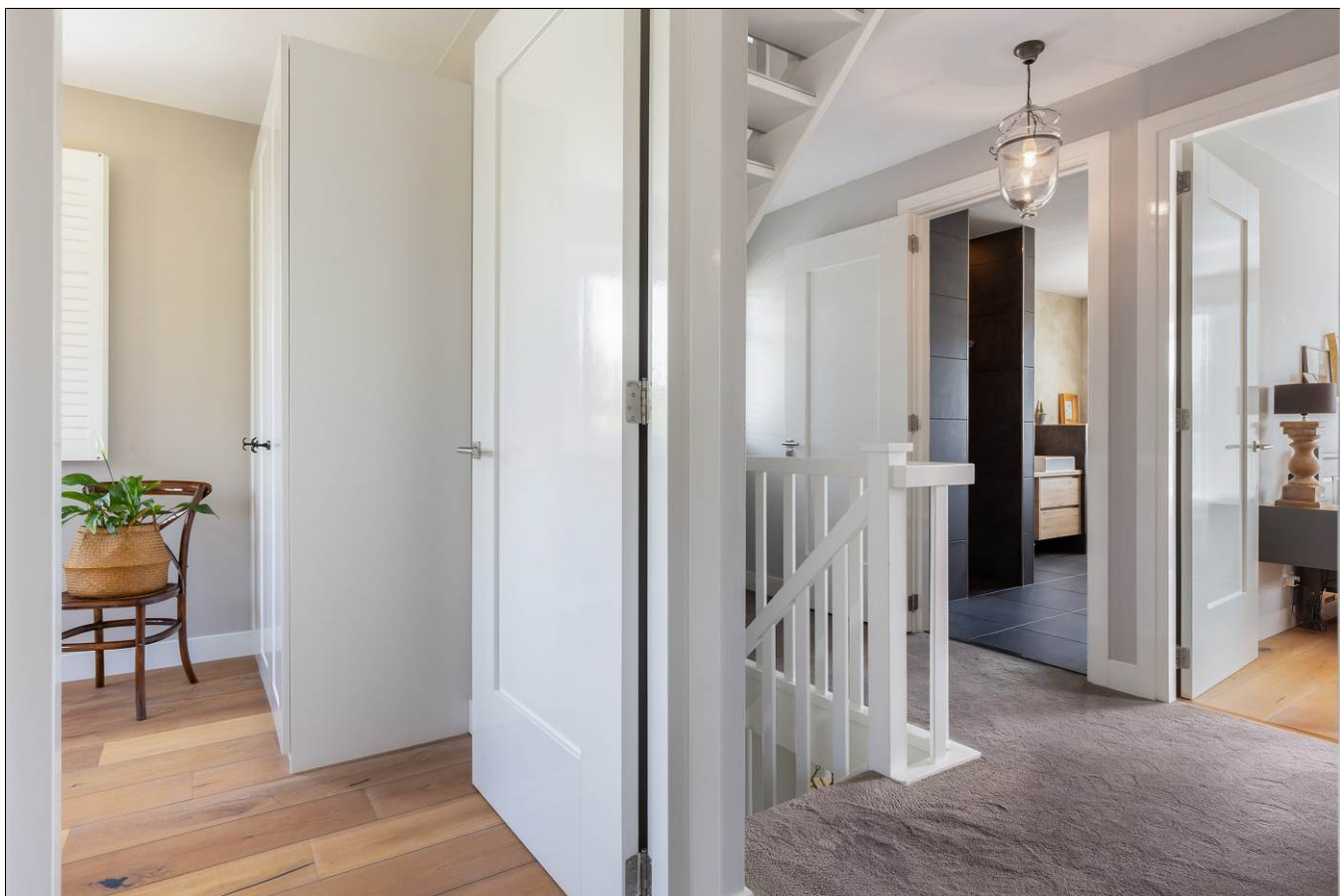


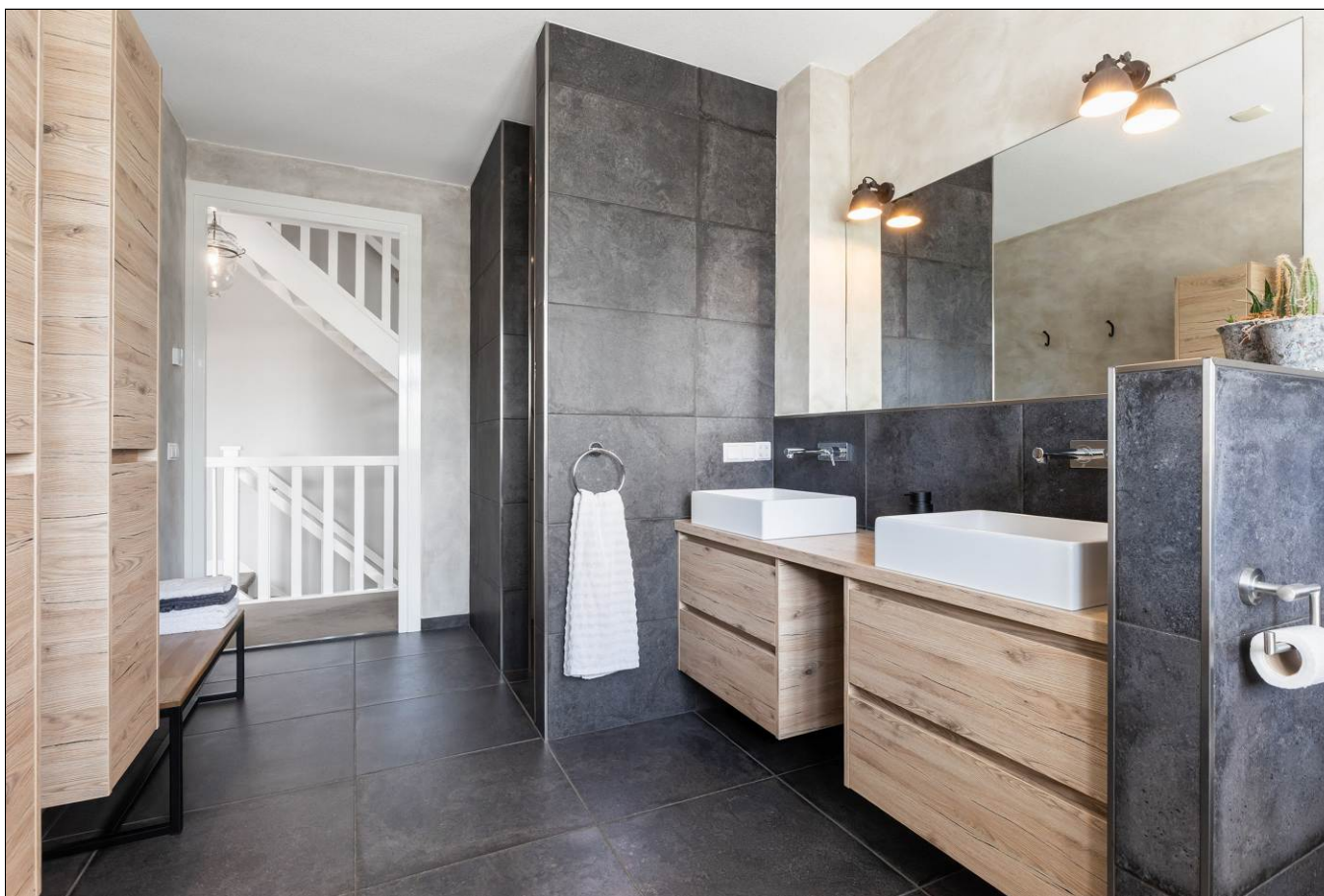
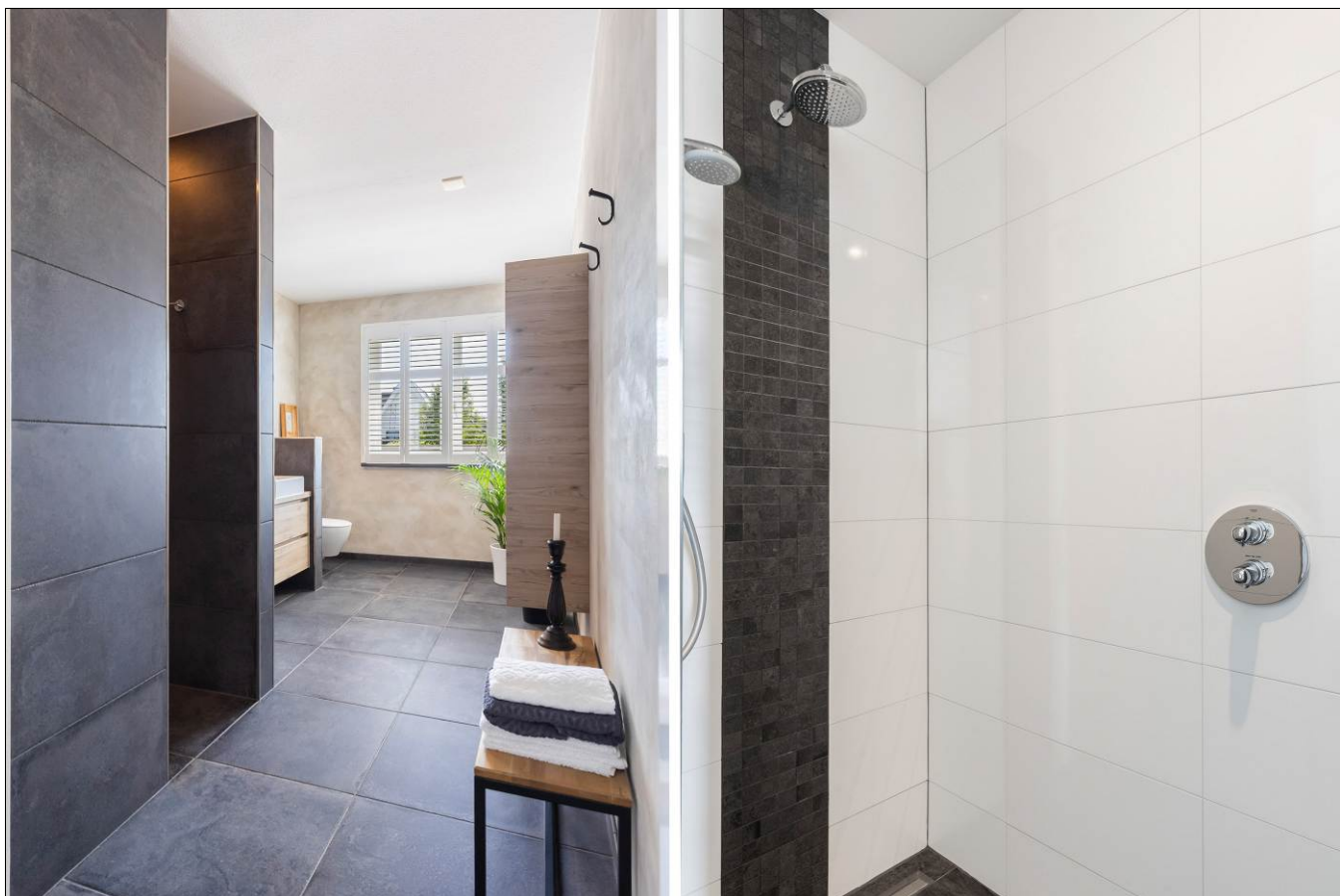










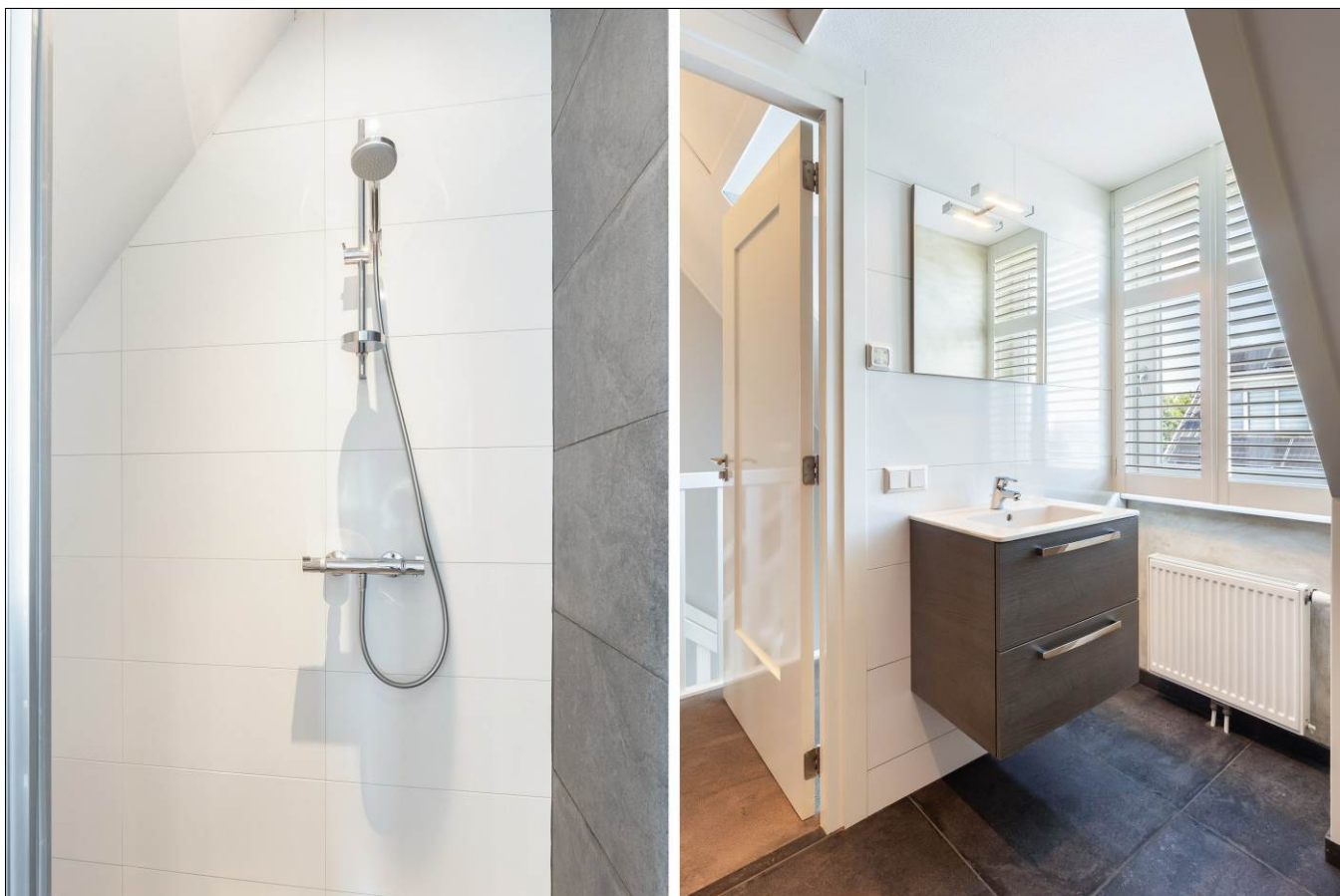


















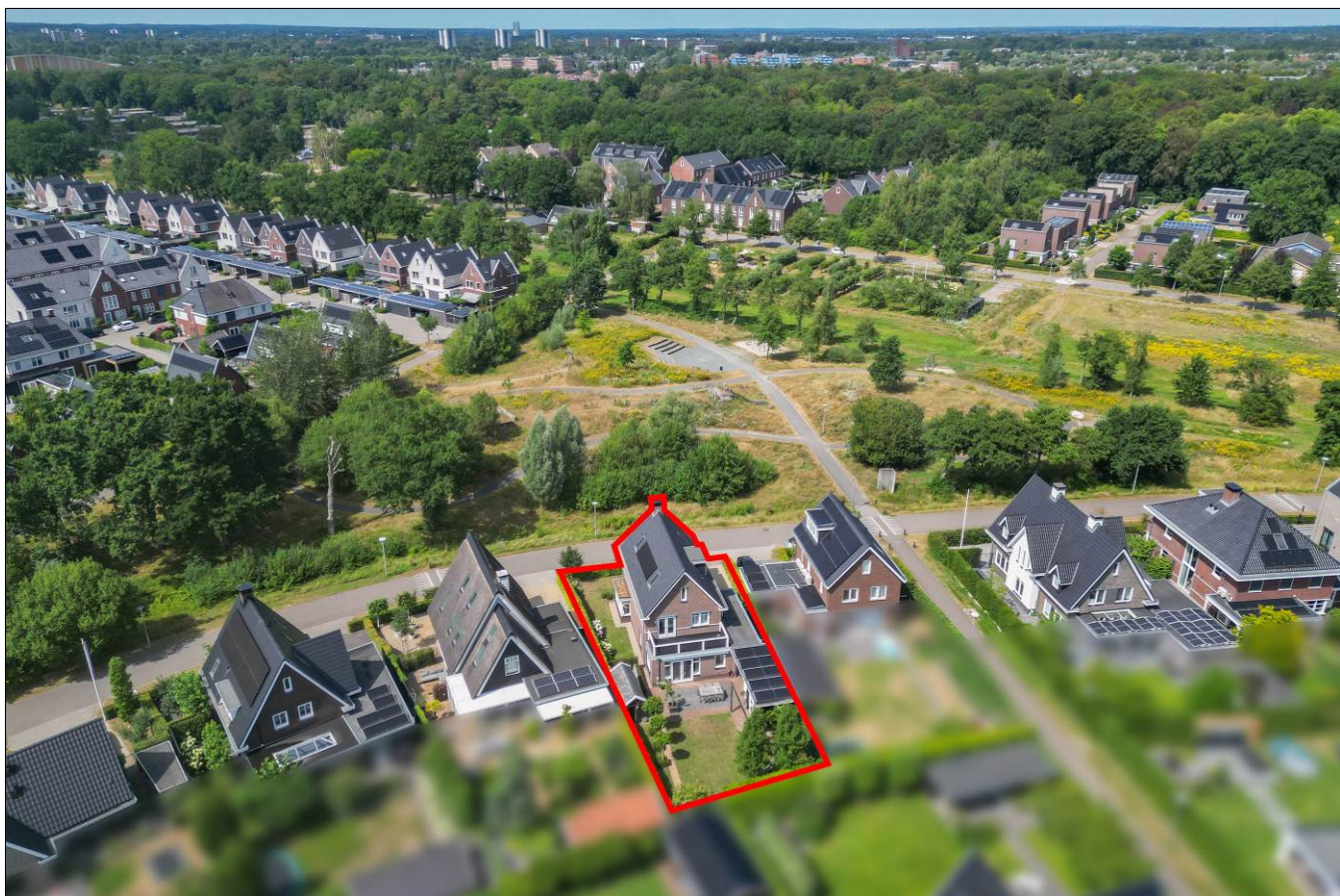




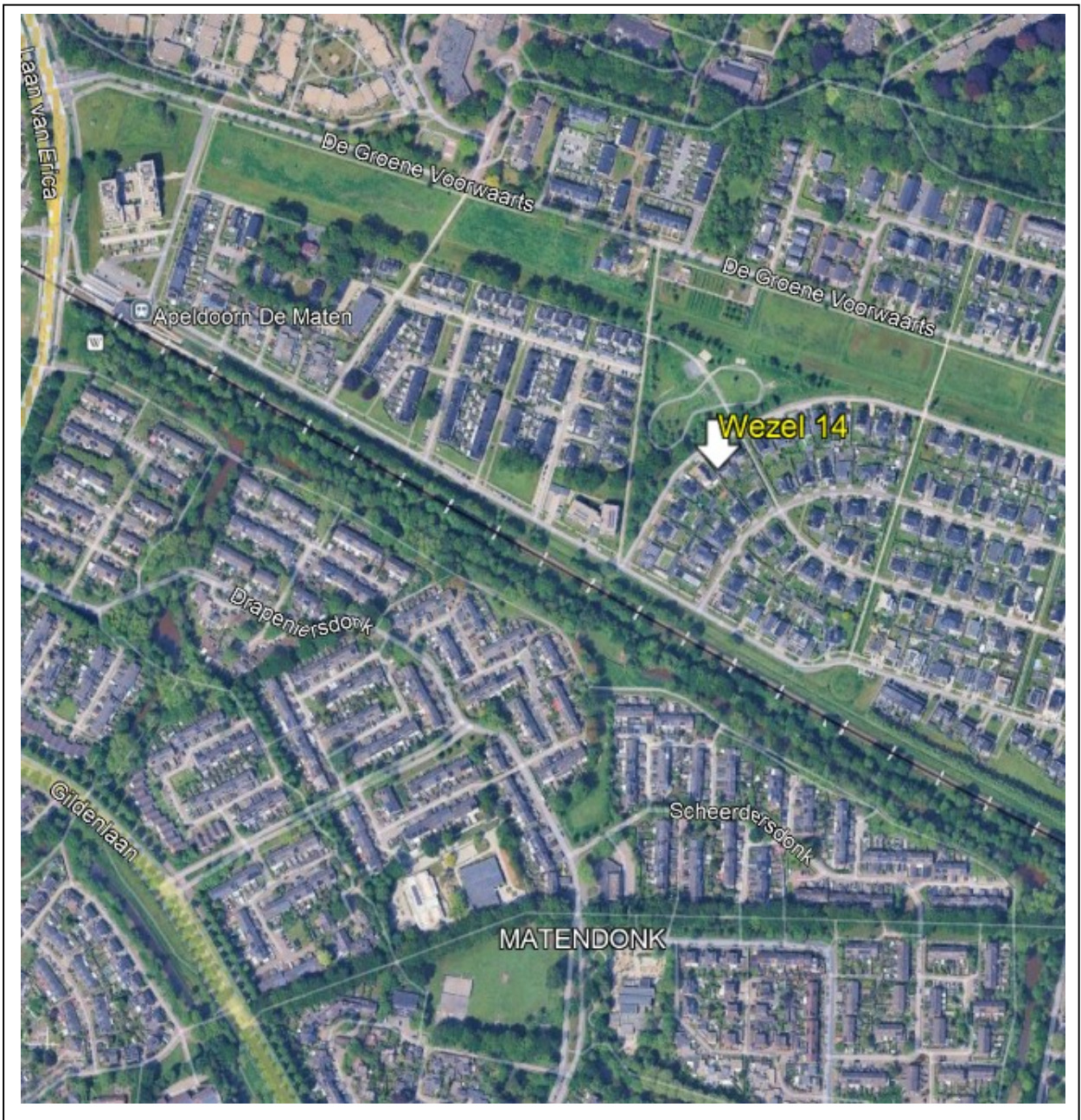








Satellietopname



Wezel 14

Op een toplocatie aan het park in de gewilde woonwijk Zonnehoeve gelegen, luxe energiezuinige vrijstaande villa met oprit, garage, fraai aangelegde tuin met veel privacy en gesitueerd op het zuidoosten met veranda, ruim terras en houten berging.

Gebruiksoppervlakte wonen: 213m². Perceeloppervlakte: 558m². Energielabel: A++.

Begane grond: overdekte entree, hal met trapopgang, modern toilet met fonteintje, ruime L-vormige woonkamer met erker, sfeervolle haard, prachtige eiken parketvloer, veel lichtinval en vrij uitzicht op het park.

Middels dubbele schuifdeuren toegang tot de luxe woonkeuken voorzien van diverse A-merk inbouwapparatuur, dubbele tuindeuren en toegang tot de bijkeuken met vaste kasten en toegang tot de garage. **De begane grond, inclusief garage is voorzien van vloerverwarming.**

1^e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers voorzien van parketvloeren en gestucte wanden. De ouderslaapkamer heeft een inloop kledingkast en dubbele deuren naar het ruime dakterras (ca. 15m²). Ruime luxe badkamer voorzien van vloerverwarming, inloop regendouche en dubbel wastafelmeubel.

2^e verdieping: overloop met dakkapel, kastenwand en bergzolder, zeer ruime 4^e slaapkamer met hoog balken plafond, ruime 5^e slaapkamer met ruime bergkast. De slaapkamers zijn tevens voorzien van parketvloeren.

Moderne 2^e badkamer met inloopdouche, wastafelmeubel en is voorzien van een dakkapel.

Bouwjaar woning: 2017. Gebouwd met hoogwaardige kwaliteit bouwmaterialen en in perfecte onderhoudsstaat. De woning is gasloos en wordt verwarmd middels een warmtepomp met 300 liter boilervat. Tevens is er een douchewater-warmte terugwinsysteem en de woning heeft 15 zonnepanelen. Bijna de gehele woning is voorzien van elektrisch bediende zonwering.

De ruime en zonnige tuin is sfeervol aangelegd met een veranda, groot terras, siertuin en veel privacy.

Deze villa ligt op een toplocatie in de wijk. U loopt zo het park in. Het NS-station (de Maten), diverse winkels, scholen, sportgelegenheden en uitvalswegen zijn op korte afstand gelegen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 1.275.000,- 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



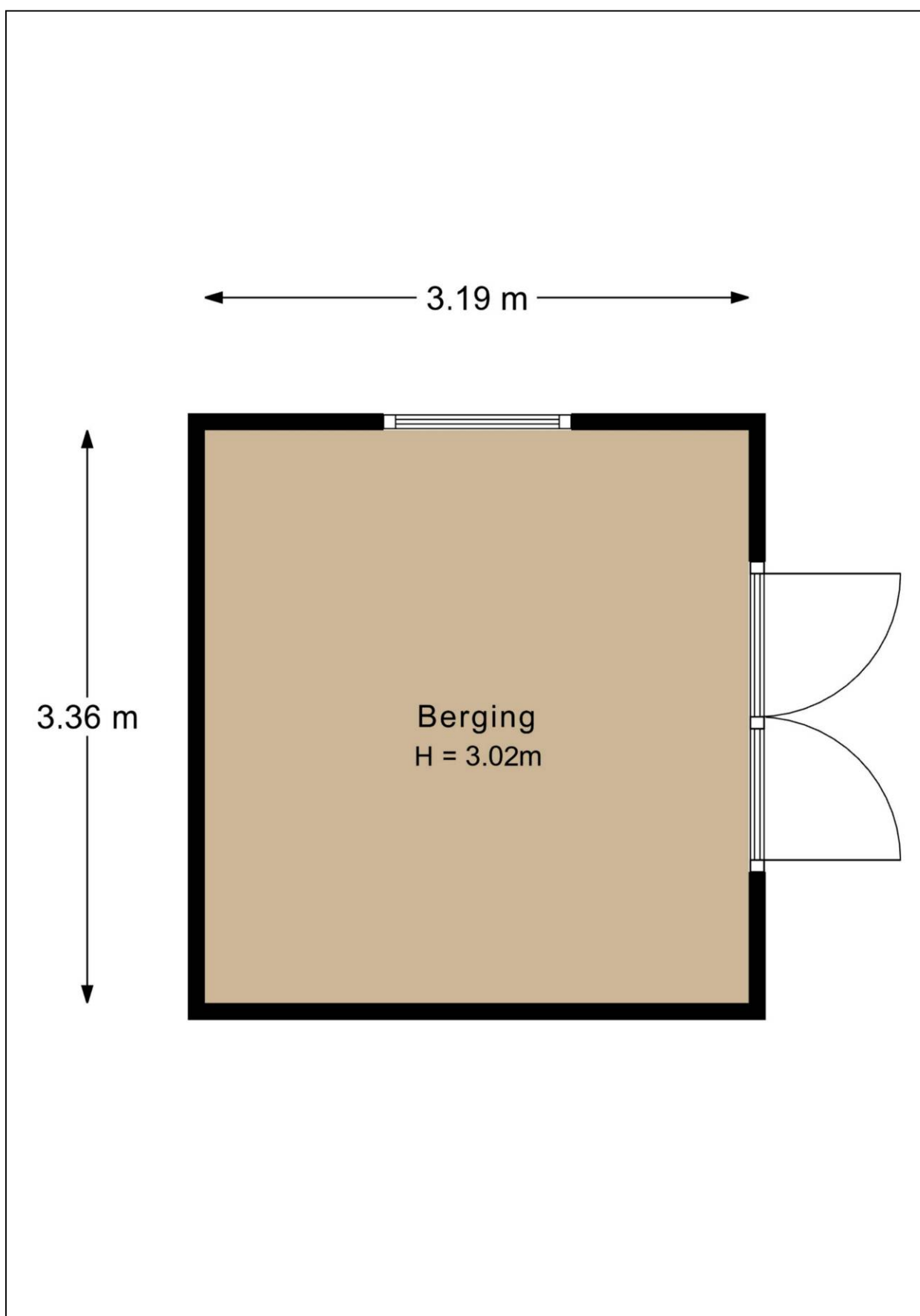
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond bijgebouw



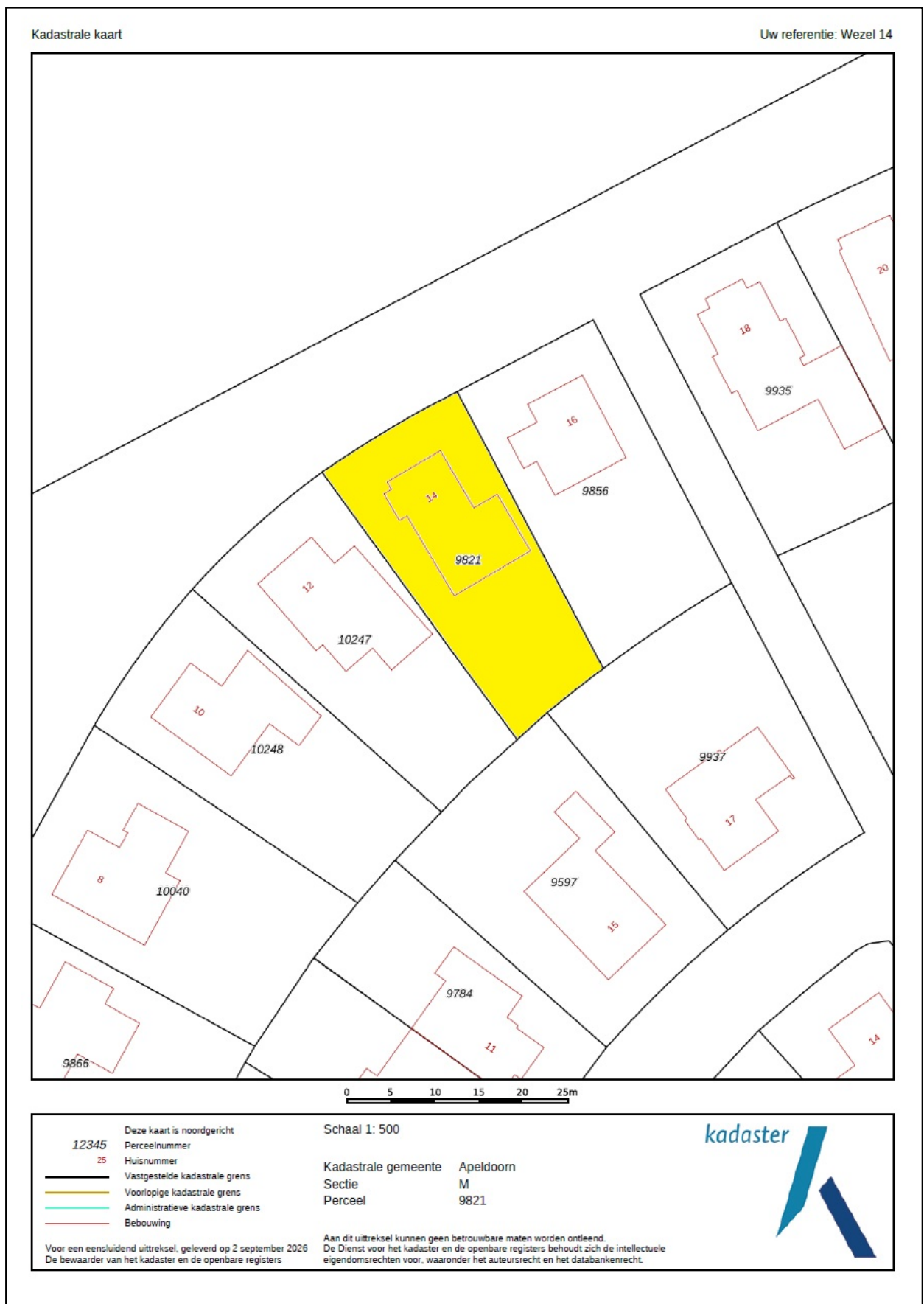
Plattegrond tuin



Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
351495757

Datum registratie
09-07-2026

Geldig tot
09-07-2036

Deze woning
heeft energielabel **A⁺⁺**

(energie uit fossiele brandstoffen) **69,56 kWh/m²**



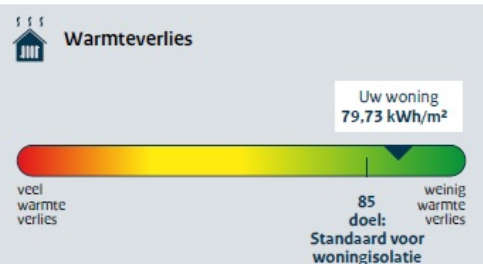
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	Warmtepomp
	Warm water	Warmtepomp
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	4,553 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m²]	12,86
	Aandeel hernieuwbare energie [%]	55,4
	Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	klein

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Wezel 14
7325CL Apeldoorn

Bouwjaar
2017

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
259 m²



Energieadviseur
R. Van Der Velden

Lijst van Zaken

Betreffende:	Wezel 14		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen/vouwgordijnen	X		
- overgordijnen beneden	X		
- overgordijnen boven		X	
- shutters	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer gehele woning	X		
- plavuizen	X		
Houtkachel inbouw	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Stoves fornuis	X		
- Vaatwasser	X		
- Magnetron	X		
Sanitair			
Toiletaccessoires:		X	
Badkameraccessoires:		X	
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- warmtepomp	X		
Screens	X		
Zonwering buiten	X		
Waterslot wasautomaat		X	
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging		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 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, 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? **nee**
- b. Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? **nee**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**
ja
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **nee**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: 9 jaar
Overige daken: 9 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?
Platte daken: **ja**
Overige daken: **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 gemaakt? **Hardhouten kozijnen**
- b. Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? **2024, m.u.v. garagedeuren + voordeur**
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? **Op overloop 1^e verdieping 'scheur' in spuitwerk plafond. Stucwerk trapopgang naar zolder "scheur".**
- 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? **ja**
Is er sprake van volledige isolatie? **ja**

6. Kelder, kruipruimte en fundering

- a. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? **nee**
- b. Is de kruipruimte toegankelijk? **ja**
Is de kruipruimte droog? **meestal**
Zo nee of meestal, toelichting: **behalve bij langdurige forse regen.**
- c. Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? **n.v.t.**
- 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? **WTW en warmtepomp**
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
Merk van de installatie(s): **Warmtepomp: Nefit Envisline Split 90 maart 2017. Douchewater warmte terugwin apparaat: Nefit Douche-wtw: maart 2017.**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **september 2025**
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **ja**
Zo ja, door wie? **De Ruyter totaal installatie Eerbeek.**
- 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? **Warm water**

Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Gehele begane grond incl. garage en badkamer 1^e verdieping.**

- 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: 15**
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
5 panelen op westen: 280 Wp. 10 panelen op zuiden: Wp niet bekend
Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **ja**
Zo ja, welke? **Alleen van de 10 panelen die het laatst zijn geplaatst.**
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Jaar: **2017: 5 panelen en 2020: 10 panelen op zuiden.**
Installateur: **Spelt installatie, Kootwijkerbroek**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **ja**
- Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Jaar: **oktober 2024 – oktober 2025**
Aantal kWh: **2495 kWh**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **ieder jaar**
- j. Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? **afgelopen winter**
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed? **ja**
- 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**
Hoe oud is dit systeem ongeveer? **2017**
- n. Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? **2017**

8. Sanitair en riolering

- | | |
|--|--|
| a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? | nee |
| b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? | 2017 |
| 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? | 2017 |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Functioneert alle inbouwapparatuur? | 2017
ja |
| i. Heeft u een kokend water kraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)?
Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? | ja
functioneert goed. uit 2017 |

9. Diversen

- | | |
|---|------|
| a. Wat is het bouwjaar van de woning? | 2017 |
| 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 (<i>dus los van het dak/ sanitair/ riolering</i>)? | nee |
| h. Is de grond verontreinigd? | nee |
| i. Is er een olietank aanwezig? | 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)? | nee |
| m. Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning? | nee |
| 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 energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? **ja**
A++

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: **€ 951,99**
2026
- b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: **€ 1.016.000,-**
1-1-2025
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: **€ 537,96**
2026
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht?
Belastingjaar: **€ 405,38**
2026
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
Elektra: **€ 75,-**
Water: **€ 17,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|----------------------|-----|---------------|
| Elektriciteit hoog | kWh | : 2570 |
| Elektriciteit laag | kWh | : <u>2857</u> |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 5427 |
| Water | m3 | : 77 |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **3 bewoners**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten (*bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.*)? **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? **nee**

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

Grondwaterpomp aanwezig t.b.v. beregening tuin.