



RODENBURG



Prof. Röntgenstraat 15

7311 AM Apeldoorn

VRAAGPRIJS € 1.295.000 k.k.





Kenmerken

Soort	herenhuis	Bouwjaar	1905
Type	vrijstaande woning	Tuin	achtertuin, voortuin, zijtuin, tuin rondom
Kamers	7	Verwarming	c.v.-ketel, vloerverwarming gedeeltelijk
Woonoppervlakte	258 m ²	Isolatie	dakisolatie, vloerisolatie
Perceeloppervlakte	683 m ²		
Inhoud	1358 m ³		

Omschrijving

UNIEK OBJECT: Monumentale villa met luxe, multifunctioneel bijgebouw op een toplocatie aan de rand van 'De Parken'!

Bent u op zoek naar karakter, zeeën van ruimte, ultieme privacy en een rijke historie? Aan een uiterst rustige, doodlopende straat – direct grenzend aan de statige villawijk 'De Parken' en op loopafstand van het sfeervolle Oranjepark – staat deze zeer verrassende, vrijstaande villa. Dit unieke gemeentelijke monument (voorheen twee woningen) biedt maar liefst 258 m² aan puur woongenot, een volledig souterrain en een adembenemend, compleet gerenoveerd bijgebouw van 68 m². Een droomhuis dat modern wooncomfort naadloos combineert met authentieke grandeur.

De highlights van deze villa:

Locatie, locatie, locatie: Rustig gelegen aan een doodlopende straat, met alle voorzieningen, parken en het centrum van Apeldoorn om de hoek.

Historisch karakter: Prachtige stucwerk ornamentenplafonds, originele granito vloer en een monumentale entree.

Zeeën van ruimte: 258 m² woonoppervlakte én een volledig souterrain (139 m² overige inpandige ruimte).

Prachtig multifunctioneel bijgebouw (68 m²): Volledig geïsoleerd en luxe afgewerkt, perfect voor kantoor/praktijk aan huis, mantelzorg, gastenverblijf of een au-pair.

Privacy-rijke tuin: Een prachtig aangelegde, zonnige tuin met volledige privacy.

Een uiterst zeldzaam object op een van de meest geliefde locaties van Apeldoorn. Door de royale maatvoering, de uitstekende staat van onderhoud met o.a. 27 zonnepanelen, het multifunctionele bijgebouw en de serene ligging is deze villa absoluut een bezichtiging waard.



Omschrijving

INDELING

Begane grond: Sfeer en grandeur

Bij binnenkomst via de monumentale entree proeft u direct de indrukwekkende geschiedenis van dit pand. De statige hal is voorzien van de originele granitovloer en een moderne toiletruimte.

De royale woonkamer en-suite is een absolute eyecatcher: uitgerust met een sfeervolle erker, een klassieke schouw met houtkachel, een hoogwaardige eiken visgraat parketvloer en schitterend gerestaureerde ornamentenplafonds. Aansluitend bevindt zich een tweede royale woonkamer, eveneens met visgraatparket, een ingebouwde open haard en strak stucwerk, die ideaal kan dienen als tv-kamer, bibliotheek of speelkamer voor de kinderen.

Aan de achterzijde bevindt zich de lichte, tuingerichte woonkeuken. Dankzij de fraaie lichtstraat en de openslaande deuren naar het terras is dit een heerlijke, lichte ruimte. De keuken is voorzien van diverse inbouwapparatuur en nodigt uit tot lange avonden tafelen met vrienden en familie. Aangrenzend vindt u de praktische bijkeuken met doorloop naar de inbandige berging en de toegang tot het souterrain.

Souterrain: Ruimte voor al uw wensen

Het pand is geheel onderkelderd (ca. 139 m²). Dit enorme souterrain biedt een schat aan ruimte en is uitermate geschikt voor diverse doeleinden, zoals een wijnkelder of extra opslag.

Eerste verdieping: Rust en comfort

De overloop met separaat toilet geeft toegang tot vier comfortabele slaapkamers. De royale master bedroom is een ware suite, compleet met een eigen luxe badkamer voorzien van een

inloopdouche/stoomcabine en een wastafelmeubel. Een van de andere slaapkamers beschikt over openslaande deuren naar het zonnige balkon. De tweede, royale badkamer is compleet uitgerust met een ligbad voor 2, separate douche, wandcloset en een dubbel wastafelmeubel.

Vanaf de overloop is via een vaste trap nog een speelse, ruime bergzolder bereikbaar.

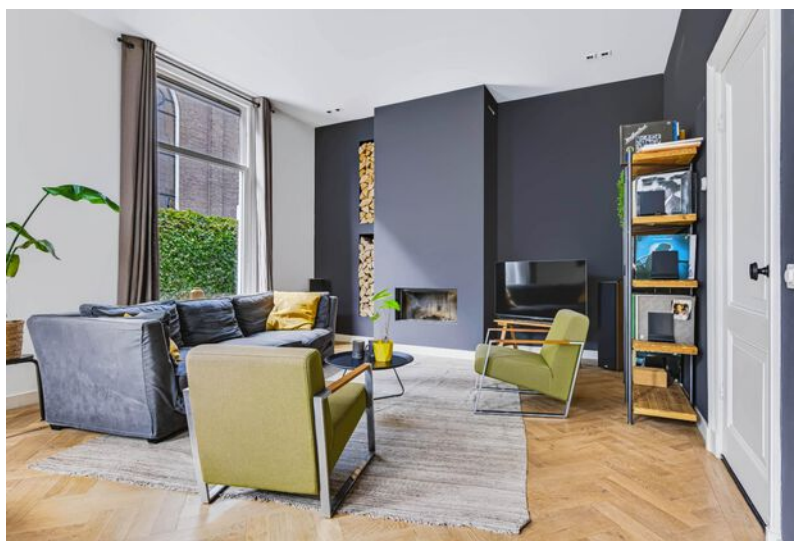
Het Bijgebouw (68 m²): Luxe en multifunctioneel
In de fraai aangelegde tuin staat het schitterende, compleet verbouwde bijgebouw. Kosten noch moeite zijn gespaard om dit object te transformeren tot een volwaardig, luxe verblijf. Het is volledig geïsoleerd, strak gestuukt en de prachtige, originele kapconstructie is in ere hersteld.

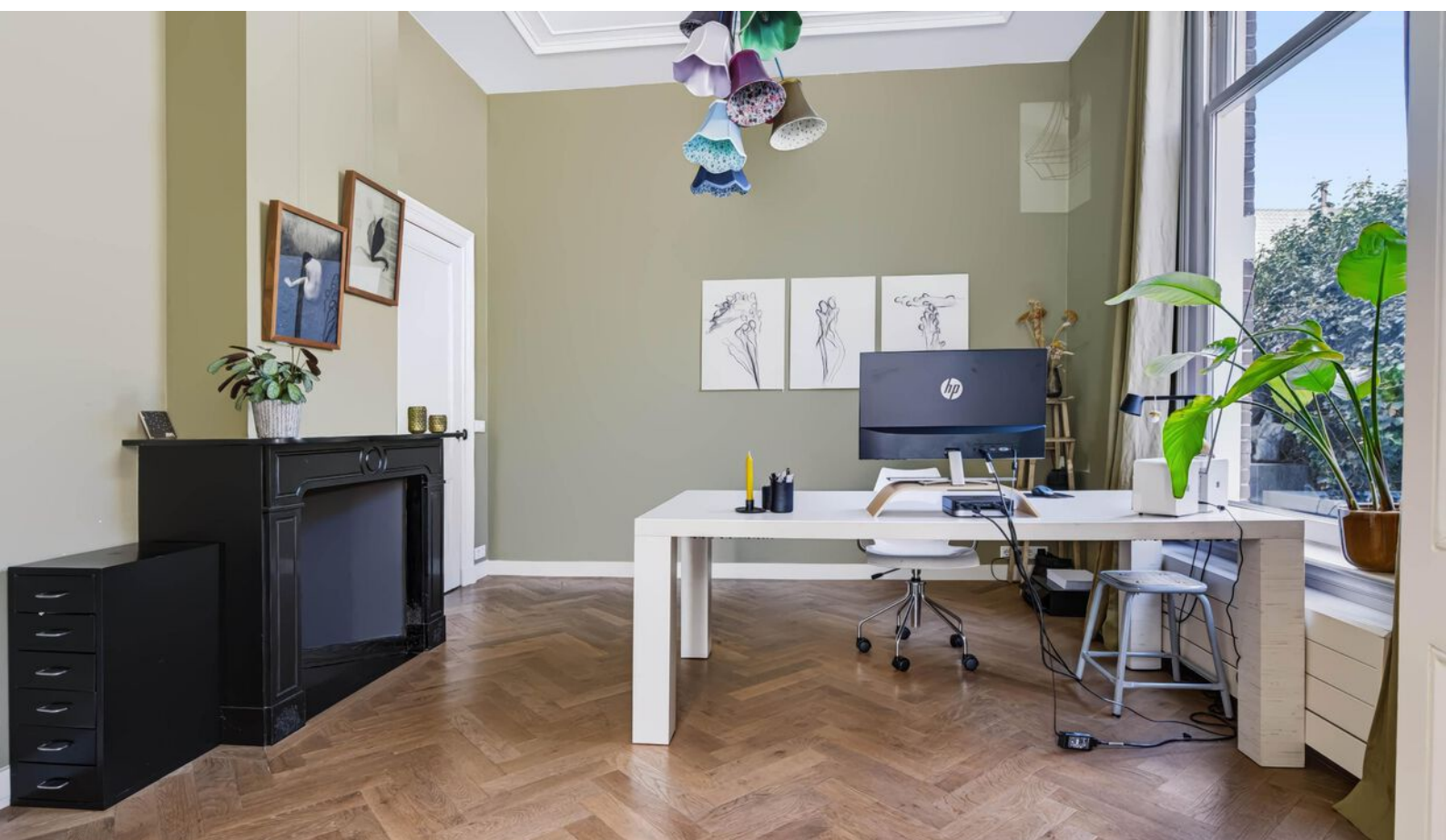
Het beschikt over een eigen entree, een modern toilet, een open keuken en een sfeervolle woonkamer met openslaande deuren naar de tuin. Via een vaste trap bereikt u de verdieping, die thans is ingericht als relaxruimte en beschikt over een eigen badkamer met douche en wasmeubel. Dit bijgebouw biedt eindeloze mogelijkheden voor dubbele bewoning (kangoeroewoning), mantelzorg, een luxe thuiswerkplek of een exclusief gastenverblijf.

Tuin: Een groene oase van rust

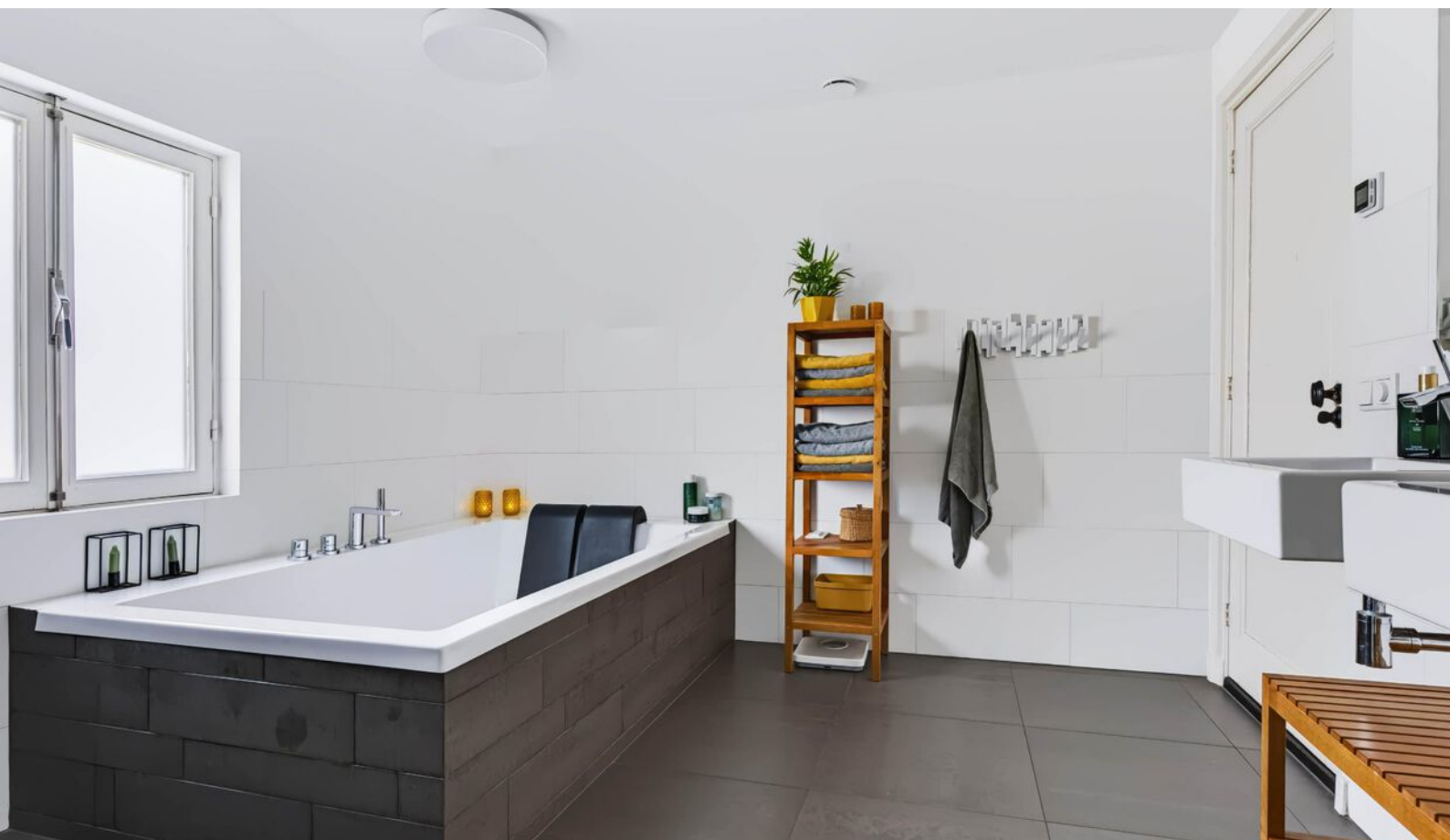
De villa is gesitueerd op een fraai perceel van 683 m². De rondom gelegen tuin is onder architectuur aangelegd en biedt door de gunstige ligging en volwassen beplanting totale privacy. Hier geniet u de hele dag in alle rust van de zon en het buitenleven.

Laat u verrassen en plan vandaag nog uw bezichtiging!

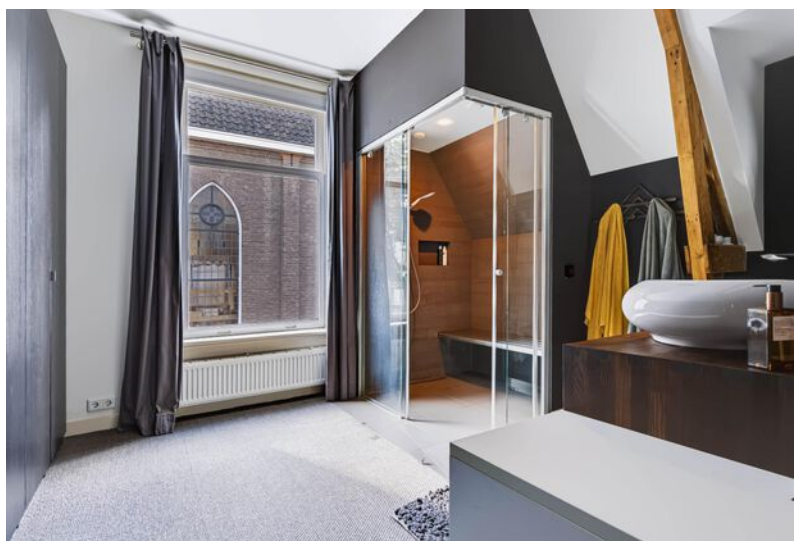
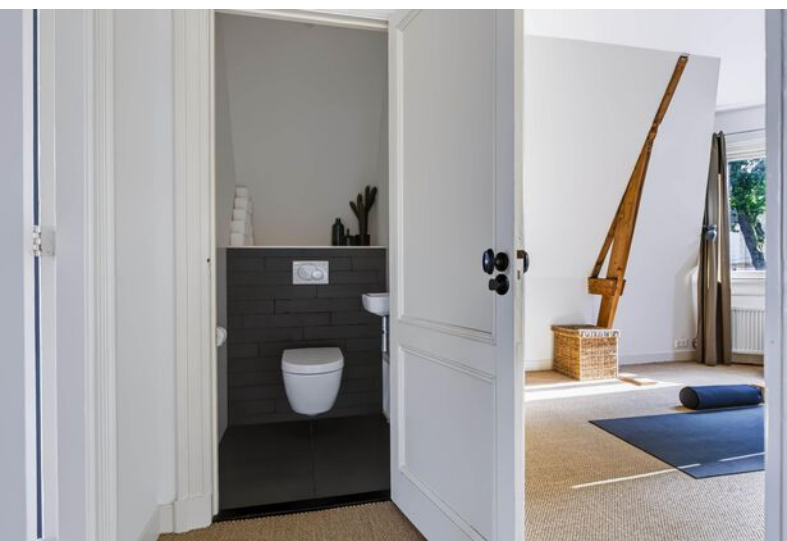


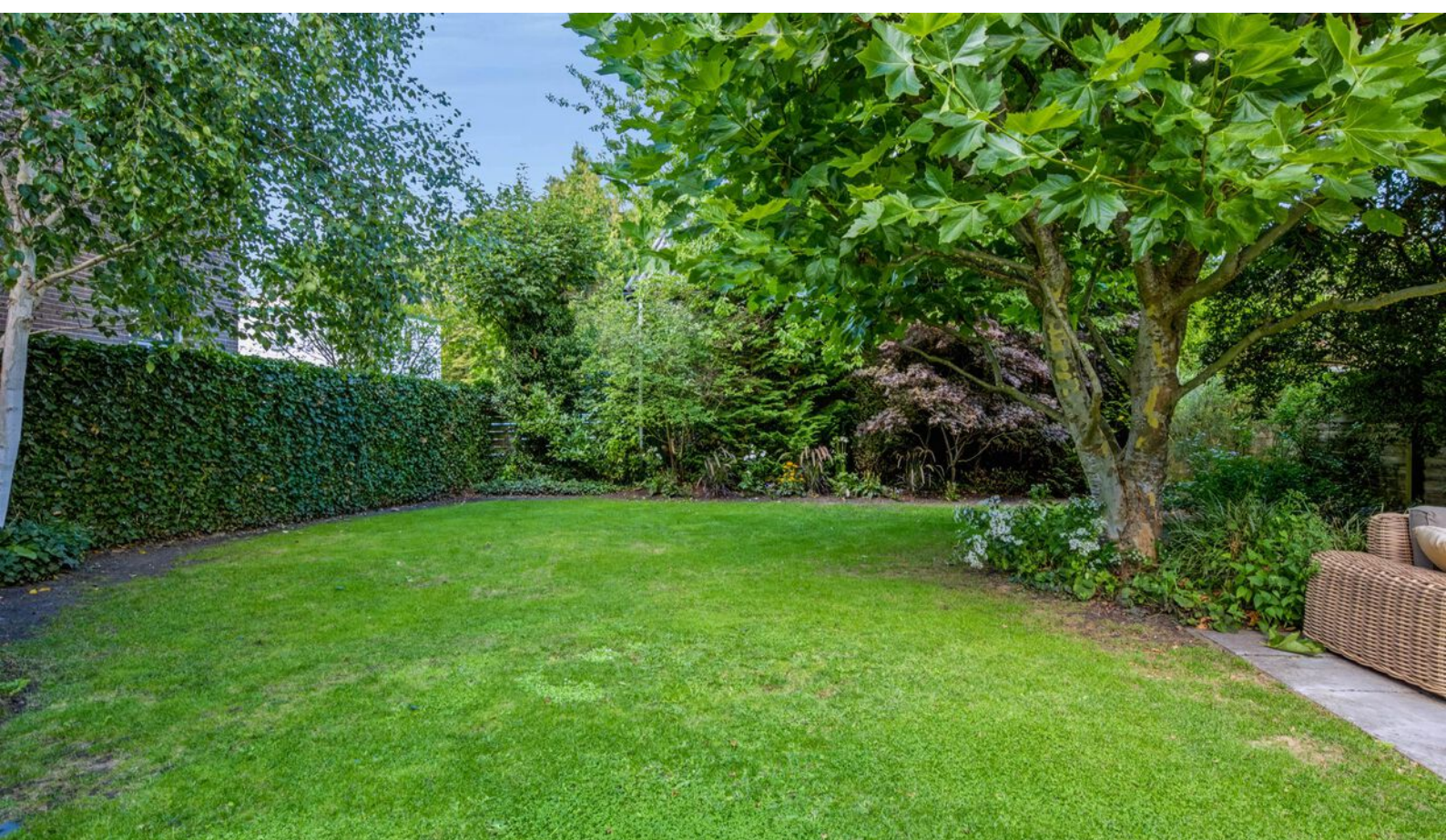
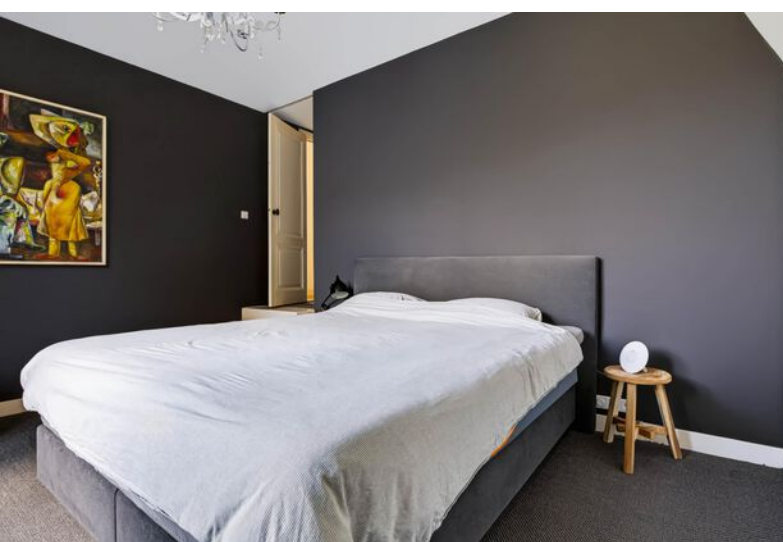












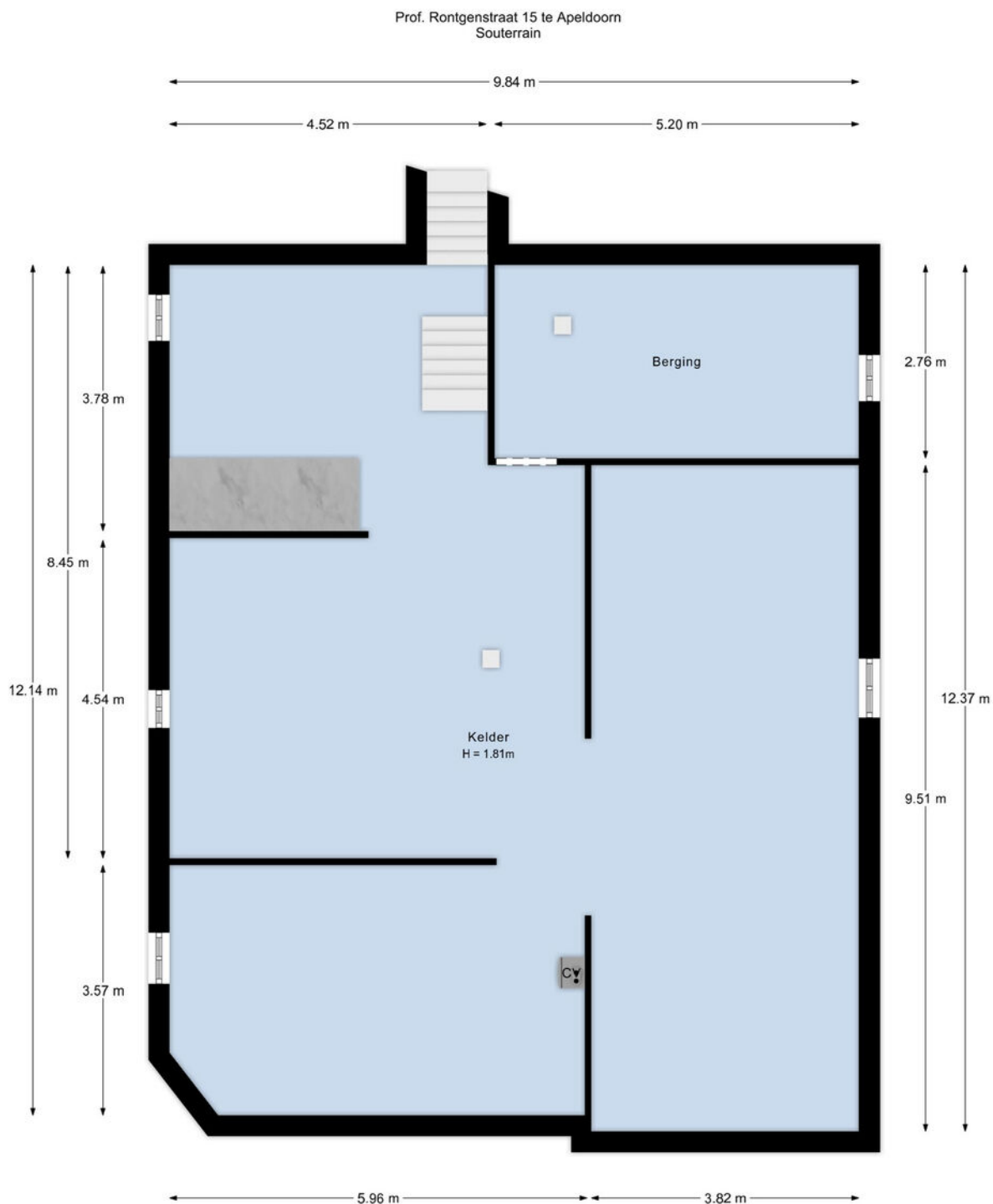






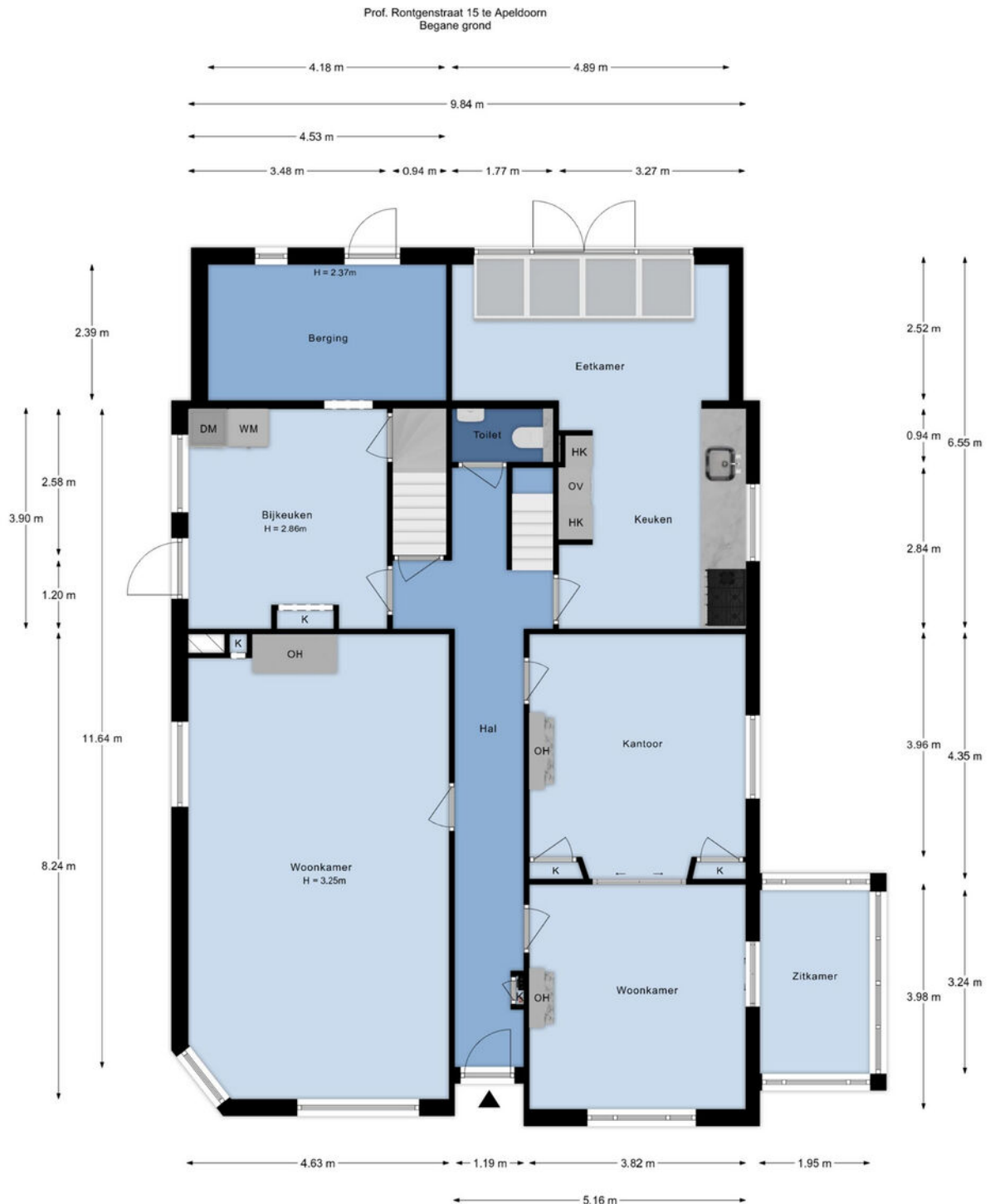


Souterrain



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Begane grond



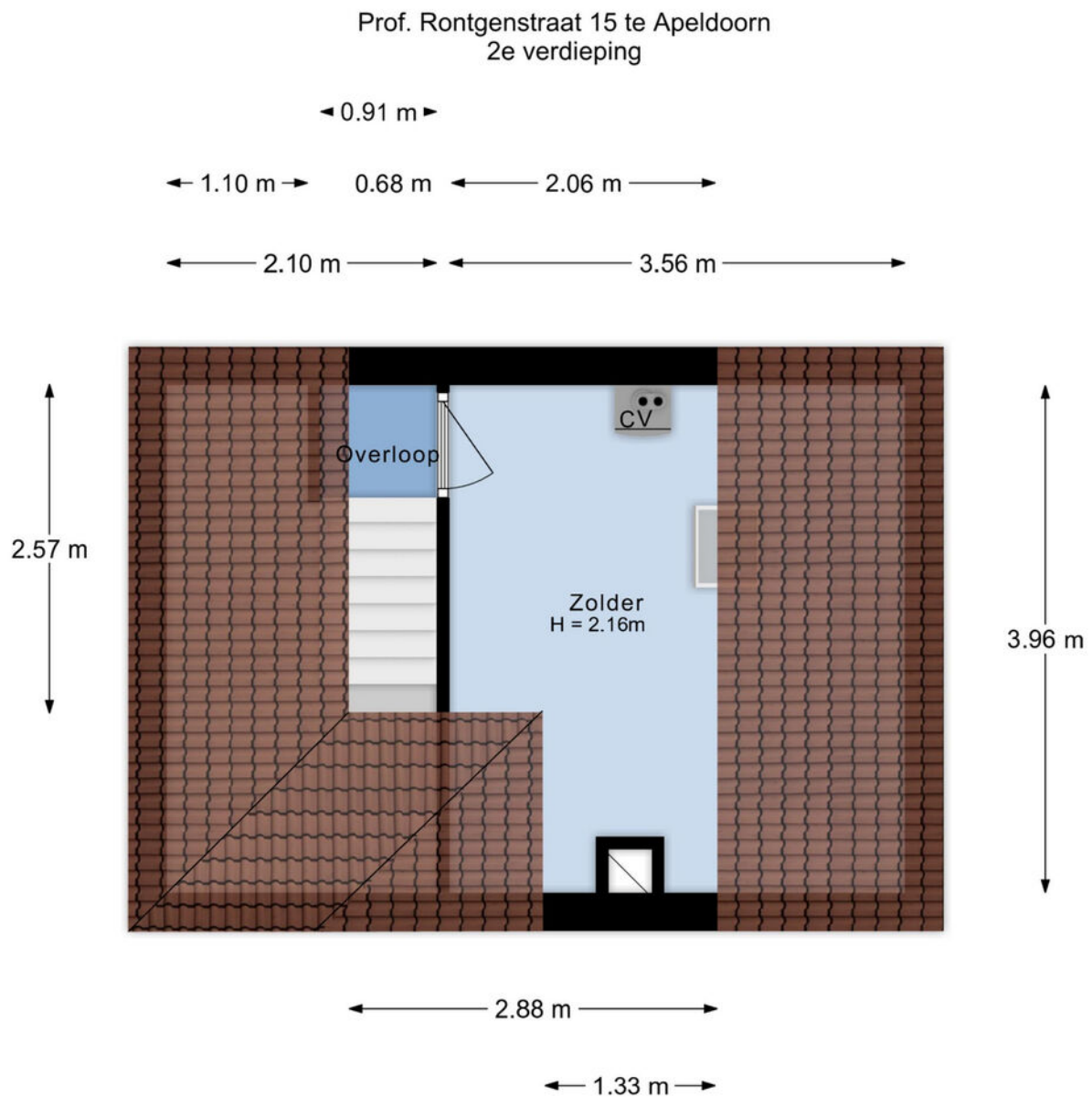
De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

1e Verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

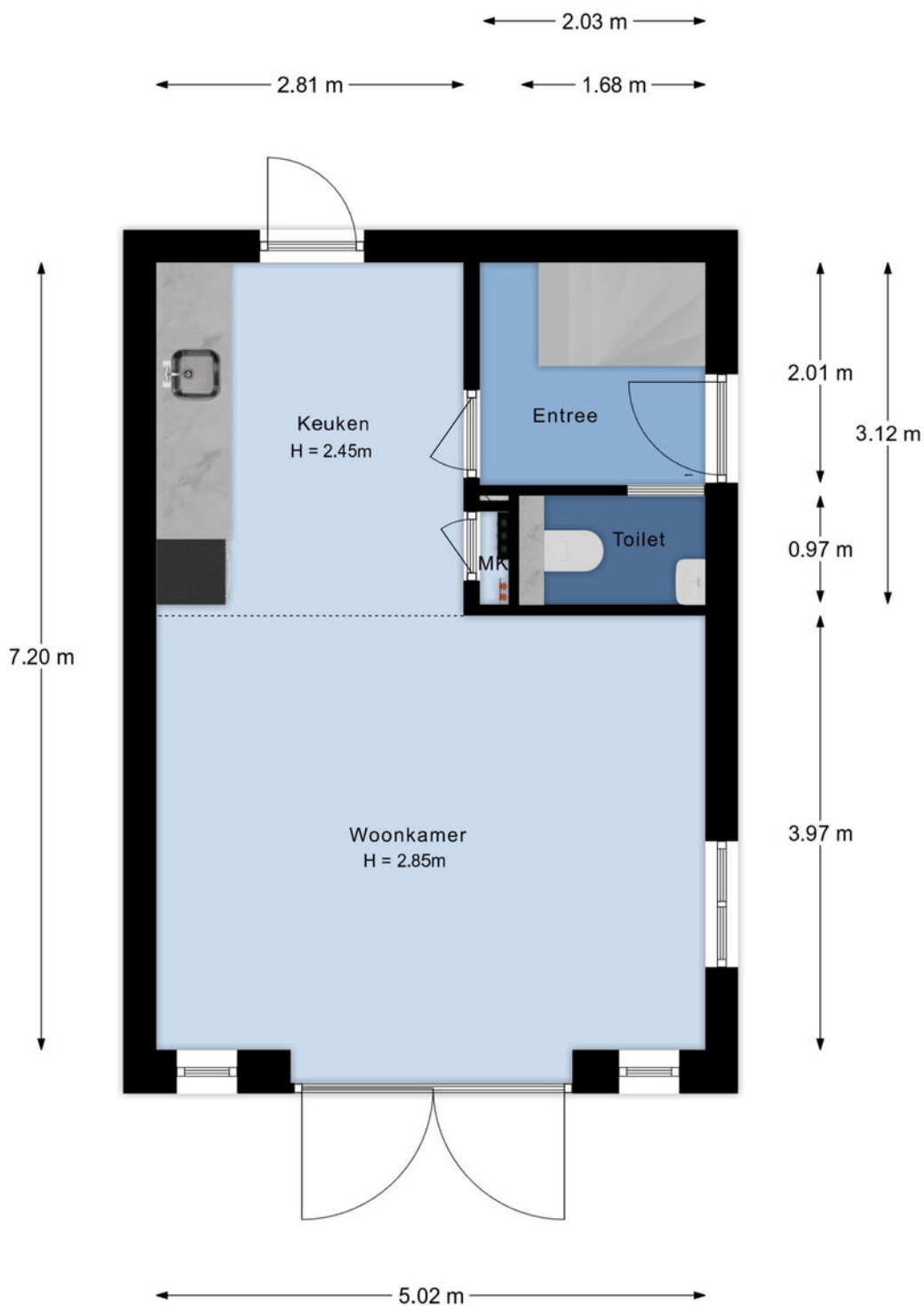
2e Verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Bijgebouw

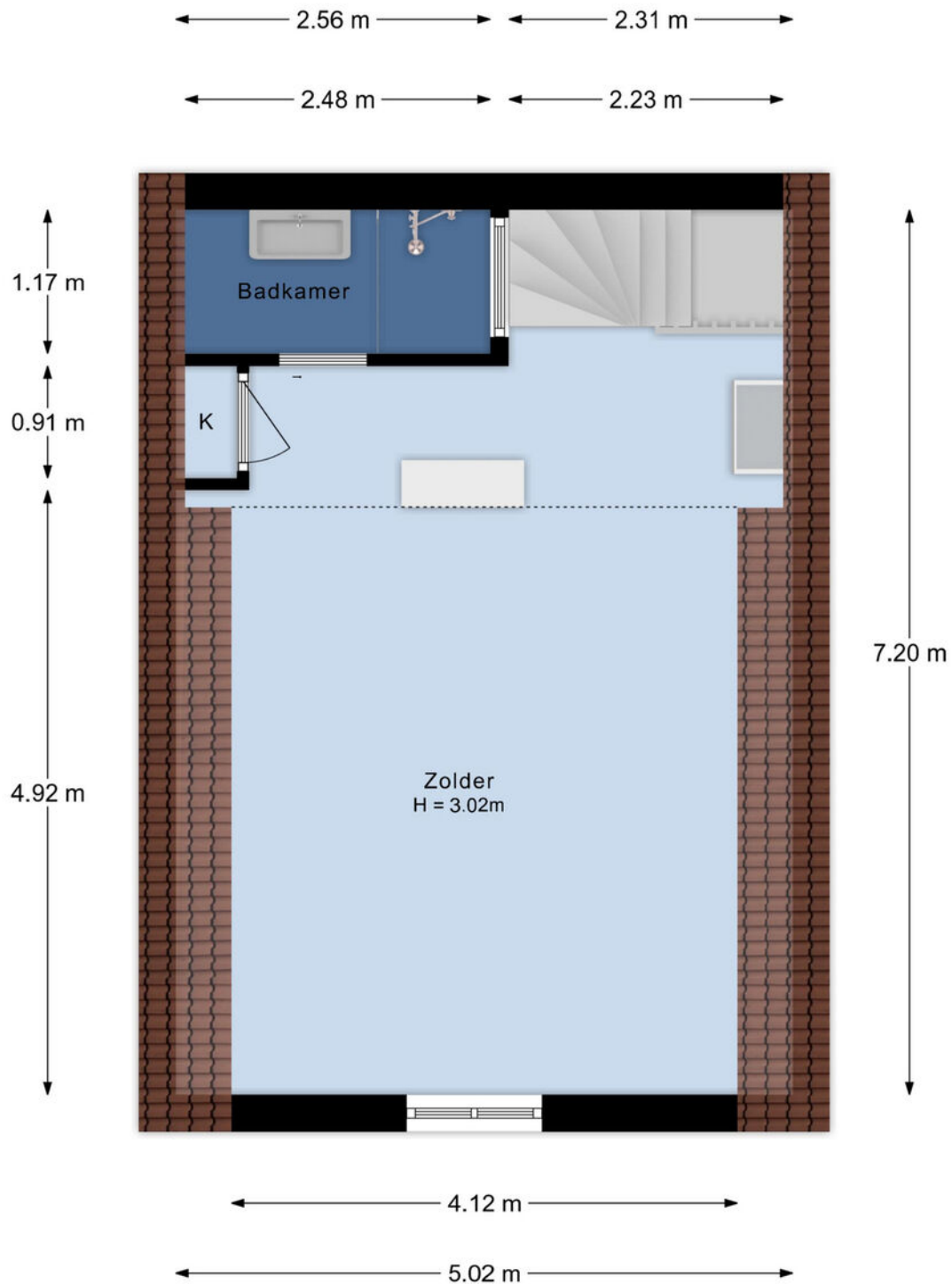
Prof. Röntgenstraat 15 te Apeldoorn
Bijgebouw Begane grond



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Verdieping bijgebouw

Prof. Röntgenstraat 15 te Apeldoorn
Bijgebouw 1e verdieping



De plattegronden zijn met de grootste zorg samengesteld.
Aan deze plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend.

Kadastrale kaart



Bestemmingsplan:

De desbetreffende woning heeft een woonbestemming. Het bestemmingsplan is te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl of ter inzage bij de gemeente.

Adres:

Prof. Röntgenstraat 15

Gemeente:

Apeldoorn, Apeldoorn

Soort:

herenhuis

Postcode / Plaats:

7311 AM Apeldoorn

Sectie / Perceel:

AA, AA / 1388, 1387



RODENBURG

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Woning - Interieur			
(Voorzet) openhaard met toebehoren	X		
Houtkachel			X
Designradiator(en)	X		
Verlichting, te weten			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten			
- Kledingkast alle slaapkamers	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
Overig, te weten			
- schilderij ophangstelsel	X		
Woning - Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten			

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
- kookplaat	X		
- (gas)fornuis	X		
- afzuigkap	X		
- oven	X		
- combi-oven/combimagnetron	X		
- koel-vriescombinatie	X		
- vaatwasser	X		
- Quooker	X		
Woning - Sanitair/sauna			
Toilet met de volgende toebehoren			
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
- fontein	X		
Badkamer met de volgende toebehoren			
- ligbad	X		
- douche (cabine/scherf)	X		
- stoomdouche (cabine)	X		
- wastafel	X		
- wastafelmeubel	X		
- toilet	X		
- toiletrolhouder	X		
Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting			X

Lijst van zaken

	Blijft achter	Gaat mee	Ter overname
Zonnepanelen	X		
Warmwatervoorziening, te weten			
- CV-installatie	X		
- Honeywell home systeem (per ruimte thermostaat instelbaar)	X		
Tuin - Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Bewateringssysteem tuin	X		
Tuin - Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/ bewegingsmelder	X		
Tuin - Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Tuin - Overig			
Overige tuin, te weten			
- (sier)hek	X		
- vlaggenmast(houder)	X		

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 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

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 B.

Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen?

Nee

(Denk hierbij aan regelingen voor het gebruik van een poort, schuur, garage, tuin, overeenkomsten met meerdere burens, toezeggingen, erfafscheidingen.)

Zo ja, welke zijn dat?

Bijzonderheden 1 C.

Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?

Nee

(Denk hierbij ook aan strookjes grond van de gemeente die u in gebruik heeft, of grond van u die gebruikt wordt door de burens.)

Zo ja, waaruit bestaat die afwijking?

Bijzonderheden 1 D.

Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de burens of andersom?

Nee

Zo ja, graag nader toelichten:

Bijzonderheden 1 E.

Heeft u grond van derden in gebruik?

Nee

Zo ja, welke grond?

Vragenlijst

Bijzonderheden 1 F.

Rusten er 'bijzondere lasten en beperkingen' op de woning en/of het perceel? (Bijzondere lasten en beperkingen kunnen privaatrechtelijke beperkingen zijn zoals (lijdende) erfdienstbaarheden (bijvoorbeeld een recht van overpad), kwalitatieve verplichtingen, kettingbedingen, vruchtgebruik, voorkeursrecht (bijvoorbeeld een eerste recht van koop), opstalrecht, erfpacht, huurkoop. Het kan ook gaan om publiekrechtelijke beperkingen zoals een aanschrijving van de gemeente in het kader van een illegale verbouwing)

Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 G.

Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?

Nee

Bijzonderheden 1 H.

Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing op de woning?

Nee

Zo ja, hoe lang nog?

Bijzonderheden 1 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?

Ja

Is er volgens het bestemmingsplan sprake van een beeldbepalend of karakteristiek object?

Nee

Bijzonderheden 1 J.

Is er sprake (geweest) van ruilverkaveling?

Nee

Zo ja, moet u hiervoor ruilverkavelingsrente betalen?

Zo ja, hoeveel en voor hoe lang? Bedrag:

Vragenlijst

Duur:

Bijzonderheden 1 K.

Is er sprake van onteigening? Nee

Bijzonderheden 1 L.

Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik? Nee

Zo ja: Is er een huurcontract/ gebruiksovereenkomst?

Indien er geen contract of overeenkomst is, beschrijf hieronder wat (mondeling) met de huurder/ gebruiker is afgesproken:

Welk gedeelte is verhuurd/ in gebruik gegeven?

Welke delen vallen onder gezamenlijk gebruik?

Welke zaken zijn van de huurder en mag hij verwijderen bij ontruiming?
(Bijvoorbeeld geiser, keuken, lampen.)

Heeft de huurder een waarborgsom gestort?

Zo ja, hoeveel?

Heeft u nog andere afspraken met de huurders gemaakt?

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 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 burens, zoals erfdienstbaarheden, recht van overpad, erfafscheidingen e.d.) Nee

Zo ja, welke is/zijn dat?

Bijzonderheden 1 N.

Is er bezwaar gemaakt tegen de waardebeschikking WOZ? Nee

Vragenlijst

Zo ja, toelichting:

Bijzonderheden 1 O.

Zijn er door de overheid of nutsbedrijven verbeteringen of herstellingen voorgeschreven of aangekondigd die nog niet naar behoren zijn uitgevoerd? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 P.

Zijn er in het verleden subsidies of premies verstrekt die bij verkoop van de woning voor een deel kunnen worden teruggevorderd? Nee

Zo ja, welke?

Bijzonderheden 1 Q.

Is de woning onbewoonbaar verklaard of in het verleden ooit onbewoonbaar verklaard geweest? Nee

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 R.

Is er bij verkoop sprake van een omzetbelastingheffing? Nee
(Bijvoorbeeld omdat het een voormalig bedrijfsonroerendgoed is, of een woning met praktijkgedeelte, of omdat u pas ingrijpend verbouwd hebt.)

Zo ja, waarom?

Bijzonderheden 1 S.

Hoe gebruikt u de woning nu? (Bijvoorbeeld woning, praktijk, winkel, opslag) Woning

Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan? Ja

Vragenlijst

Zo nee, heeft de gemeente dit strijdige gebruik wel eens bij u aangekaart?

Hoe heeft de gemeente dit strijdige gebruik bij u aangekaart?

Gevels 2 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels? Nee

Zo ja, waar?

Gevels 2 B.

Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig? Ja

Zo ja, waar? Voor-, achter- en zijkanten

Gevels 2 C.

Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? Nee

Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? Nee

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Is er sprake van volledige isolatie? Nee

Zo nee, welke delen van de gevels zijn er niet geïsoleerd? Alle gevels behalve van het bijgebouw en de ouderslaapkamer

Gevels 2 D.

Zijn de gevels ooit gereinigd? Nee

Zo ja, volgens welke methode en wanneer?

Vragenlijst

Dak(en) 3 A.

Hoe oud zijn de daken ongeveer? Platte daken:

2011 nieuw plat dak op de ouderslaapkamer (dak toen ook verhoogd)

Overige daken:

Zelfde bouwjaar huis, renovatie in 2011 (zie verderop)

Dak(en) 3 B.

Heeft u last van daklekkages (gehad)?

Ja

Zo ja, waar?

Eenmalig zo'n 5 jaar geleden bij storm kleine lekkage. Hersteld en sindsdien geen lekkage meer

Dak(en) 3 C.

Zijn er in het verleden gebreken geconstateerd aan de dakconstructie zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste dakdelen?

Nee

Zo ja, waar?

Dak(en) 3 D.

Heeft u het dak al eens (gedeeltelijk) laten vernieuwen c.q. laten repareren?

Ja

Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom?

2011 alle daken gerenoveerd met de gehele verbouwing toen, bijgebouw hele dak nieuwe isolatieplaten en dakpannen

Dak(en) 3 E.

Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? Platte daken:

Ja

Overige daken:

Nee

Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:

Vragenlijst

Overige daken:	Ja
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2011 met dakplaten (achtergebouw) en de andere daken nieuw beschot deels en folie overal. Isolatie toen gedaan bovenop alle plafonds ipv de kap.
Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Ja
Overige daken:	Nee
Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?	Hoofdhuis schuine daken
Dak(en) 3 F.	
Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Dak(en) 3 G.	
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	Nee
Zo ja, toelichting:	
Kozijnen, ramen en deuren 4 A.	
Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? (bijvoorbeeld hout, kunststof of aluminium of een andersoortig materiaal)	Hout
Kozijnen, ramen en deuren 4 B.	
Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?	2020
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Van Triest Schilders

Vragenlijst

Kozijnen, ramen en deuren 4 C.

Functioneren alle scharnieren en sloten? Ja

Zo nee, toelichting:

Kozijnen, ramen en deuren 4 D.

Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? Ja

Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet?

Kozijnen, ramen en deuren 4 E.

Is er sprake van isolerende beglazing? Ja

Zo ja, welk type glas?
(bijvoorbeeld HR, HR+, HR++ of HR+++; zie de glassponning waarin doorgaans staat vermeld welke type glas er is geplaatst)

HR en deels HR ++ bij keuken, ouderslaapkamer, zolder

Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? Nee

Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? De ramen in de serre

Kozijnen, ramen en deuren 4 F.

Is er bij de isolerende beglazing sprake van condensvorming tussen het glas?
(Denk aan lekkende ruiten.)

Ja

Zo ja, waar?

In de deuren naar het balkon en 1 van de ramen van de woonkamer

Vloeren, plafonds en wanden 5 A.

Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? Ja

Vragenlijst

Zo ja, waar?

Kleine plekken keuken en woonkamer waarvan we denken dat het stucwerk toentertijd te snel geschilderd is en er daardoor verf afgebladderd is. Kan dus evt. ook vocht van buitenaf zijn.

Vloeren, plafonds en wanden 5 B.

Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?

Ja

Zo ja, waar?

Bijkeuken en bijbehorende schuur

Vloeren, plafonds en wanden 5 C.

Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?

Ja

Zo ja, waar?

Meerdere plekken lichte scheuren als gevolg van zetting oud pand

Vloeren, plafonds en wanden 5 D.

Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? (Bijvoorbeeld loszittend tegelwerk, loslatend behang of spuitwerk, holklinkend of loszittend stucwerk, etc.)

Nee

Zo ja, waar?

Vloeren, plafonds en wanden 5 E.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen?

Ja

Vragenlijst

Zo ja, waar?

Voor de kelder is in 2022 een Kathodische bescherming (KB) systeem met titanium anodes geïnstalleerd: Het systeem heft het natuurlijke elektrochemische corrosieproces op. Door een externe gelijkspanning aan te brengen, wordt het wapeningsstaal in het beton de 'kathode', waardoor het niet meer kan roesten. Geactiveerd titanium slijt nauwelijks en gaat tientallen jaren mee. Dit systeem wordt jaarlijks gemonitord en zonodig op afstand gereguleerd. De kosten hiervan bedragen 250 euro per jaar excl. btw en zijn een voorwaarde voor de gegeven garantie (zie document)

Vloeren, plafonds en wanden 5 F.

Is er sprake van vloerisolatie?

Ja

Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Alleen in de keuken vloerisolatie in 2011 (balken broodjesvloer).

Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?

Nee

Is er sprake van volledige isolatie?

Nee

Zo nee, welke delen zijn er niet geïsoleerd?

Rest van de vloeren

Fundering, kruipruimte en kelder 6 A.

Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering?

Nee

Zo ja, waar?

Vragenlijst

Fundering, kruipruimte en kelder 6 B.

Is de kruipruimte toegankelijk? Ja

Is de kruipruimte droog? Ja

Zo nee of meestal, toelichting:

Fundering, kruipruimte en kelder 6 C.

Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? Soms

Zo ja of soms, toelichting: Is een kelder waar afhankelijk van het weer soms vocht op de wanden komt

Fundering, kruipruimte en kelder 6 D.

Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? Nee

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

Zo nee, tot wat voor andere problemen heeft dit geleid?

Installaties 7 A.

Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning? (bijvoorbeeld cv-installatie, WTW-systeem, WKO-systeem, (hybride) warmtepomp, airconditioning, zonneboiler, elektrische boiler, pelletkachel dan wel een andere installatie) CV installatie hoofdhuis en in het bijgebouw

Is/zijn de installatie(s) eigendom? Ja

Zo nee, toelichting: (bijvoorbeeld de installatie(s) is/ zijn gehuurd of geleased. Tevens huur-/leaseprijs vermelden)

Merk van de installatie(s): Huis: Remeha
Bijgebouw: Remeha

Vragenlijst

Type(nummer) van de installatie(s):	Huis: Remeha Calenta Ace 40C CCS Bijgebouw: Remeha Avanta
Installatiedatum van de installatie(s):	Huis: 29-12-2022 Bijgebouw: 2010
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	Huis: 16-02-26 Bijgebouw: 16-02-2026
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf?	Ja
Zo ja, door wie?	Groothedde BV
Installaties 7 B.	
Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? (bijvoorbeeld de cv-installatie moet meer dan 1 keer per jaar bijgevuld worden of de installatie functioneert niet goed)	Nee
Zo ja, wat is u opgevallen?	
Installaties 7 C.	
Zijn er radiatoren die niet warm worden?	Nee
Zo ja, welke?	
Installaties 7 D.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die lekken?	Nee
Zo ja, waar en welke?	
Installaties 7 E.	
Zijn er radiatoren of (water)leidingen die ooit zijn bevroren?	Nee
Zo ja, waar?	
Installaties 7 F.	

Vragenlijst

Heeft u vloerverwarming in de woning?	Ja
Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders? Elektrisch:	Ja
warm water:	Ja
overig, namelijk	nvt
Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	Grote badkamer en vloer stoomdouche ouderslaapkamer
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Keuken en in het bijgebouw
Waar bevindt zich de overige vloerverwarming?	nvt
Installaties 7 G.	
Zijn er vertrekken die niet (goed) warm worden?	Ja
Zo ja, welke?	fietsen schuur
Installaties 7 H.	
Heeft de woning zonnepanelen die uw eigendom zijn?	Ja
Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	
Kan het huurcontract/ leasecontract worden overgenomen door koper? Zo ja, dan overnamecontract opvragen.	
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig? Aantal:	27
Zo ja, blijven de zonnepanelen achter?	Ja
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? (De capaciteit van zonnepanelen wordt uitgedrukt in Wattpiek (Wp). Bijvoorbeeld één zonnepaneel levert 390 Wp.	Hanover 410WP full black
Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
Wat is het merk/ type van de zonnepanelen?	Hanover 410WP full black
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
Zo ja, welke?	MySolarEdge

Vragenlijst

In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? Jaar:	2022
Installateur:	12MNDNDUURZAAM
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Nee
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? Jaar:	2025
Aantal kWh:	4603
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?	27x zonnepanelen Hanover 410WP full black 12/25 jaar Omvormer SE 7K 3 fase 12 jaar Optimizers SE S 440 27x 25 jaar Montagesysteem 27x 20 jaar Bekabeling, stekkers, etc. Werkzaamheden Electra Installatie 2 jaar
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
Zo ja, moet de subsidie worden terugbetaald?	
Zo ja, welk bedrag moet worden terugbetaald?	
Installaties 7 I.	
In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/ rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2026 gedaan door Haardencentrum Hoevelaken
Installaties 7 J.	
Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2026
Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Ja
Installaties 7 K.	
Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? (onder de elektrische installatie wordt verstaan alle elektra leidingen/ schakelaars stopcontacten, meterkast e.d.)	Ja

Vragenlijst

Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	2011
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
Zo ja, welke?	

Installaties 7 L.

Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
Zo ja, waar bevindt deze zich?	
Blijft deze achter?	

Installaties 7 M.

Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?	toilet beneden nooit: werkt gewoon, ook die in het bijgebouw badkamer boven 2025 vervangen
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2 toiletafzuigers dus van 2011 en de ander van 2025

Installaties 7 N.

Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? (Een domoticsysteem bedient de verwarming, verlichting, verwarming, audio, ventilatie e.d. automatisch)	Ja
Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
Zo nee, toelichting:	
Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2 jaar - Honeywell verwarming thermostaat per ruimte

Vragenlijst

Installaties 7 O.

Zijn er rookmelders op iedere verdieping aanwezig? Nee

Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?

Sanitair, riolering en keuken 8 A.

Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Ja

Zo ja, welke? Scheur in toiletbril
Kraan douche grote badkamer doet het wel, maar is aan vervanging toe
Doucheslang bad lekt

Sanitair, riolering en keuken 8 B.

Hoe oud is de badkamer ongeveer? 2011

Sanitair, riolering en keuken 8 C.

Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door? Ja

Zo nee, welke niet?

Sanitair, riolering en keuken 8 D.

Is de woning aangesloten op het gemeentelijke riool? Ja

Sanitair, riolering en keuken 8 E.

Zijn er gebreken (geweest) aan de riolering, zoals breuken, stankoverlast, lekkages, etc.? Nee

Zo ja, welke?

Sanitair, riolering en keuken 8 F.

Vragenlijst

Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig? Nee

Zo ja, wat is er aanwezig en hoe dient dit te worden onderhouden?

Sanitair, riolering en keuken 8 G.

Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer? 2012

Sanitair, riolering en keuken 8 H.

Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? 2012

Functioneert alle inbouwapparatuur? Nee

Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? Oven doet het wel, maar soms slaat de stop door
Koelkast deur moet vervangen worden

Sanitair, riolering en keuken 8 I.

Heeft u een kokend water kraan? (bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan) Ja

Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer? Werkt goed, komt uit 2012, maar nagenoeg alle onderdelen zijn tussentijds vervangen. De boiler en warmwater kraan nog in 2025.

Diversen 9 A.

Wat is het bouwjaar van de woning? Circa 1905

Diversen 9 B.

Vragenlijst

Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig? (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.)

Nee

Zo ja, welke en waar?

Diversen 9 C.

Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982?

Nee

Diversen 9 D.

Is er sprake van loden leidingen in de woning?

Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 E.

Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? (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)

Nee

Diversen 9 F.

Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig?

Nee

Diversen 9 G.

Heeft u elders lekkages gehad? (dus los van het dak/ sanitair/ riolering)

Nee

Diversen 9 H.

Is de grond verontreinigd?

Niet bekend

Zo ja, is er een onderzoeksrapport?

Vragenlijst

Zo ja, heeft de gemeente/provincie een onderzoeks- of saneringsbevel opgelegd?

Diversen 9 I.

Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest? Niet bekend

Zo ja, is deze gesaneerd/verwijderd?

Als deze is gesaneerd, waar is de olietank op het perceel gesitueerd?

Is er een Kiwa-certificaat aanwezig? Nee

Diversen 9 J.

Is er sprake van overlast door ongedierte in of (rond)om de woning?
(Denk aan muizen, ratten, kakkerlakken, etc.) Nee

Zo ja, waar?

Diversen 9 K.

Is de woning aangetast door houtworm, boktor, ander ongedierte of zwam? Niet bekend

Zo ja, waar?

Zo ja, is deze aantasting al eens behandeld?

Zo ja, wanneer?

Zo ja, door welk bedrijf?

Diversen 9 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

Zo ja, waar?

Vragenlijst

Diversen 9 M.

Hebben er verbouwingen en/of bijbouwingen plaatsgevonden in en/of om de woning?

Ja

Zo ja, welke ver-/bijbouwingen?

De hele woning is compleet gerenoveerd. Hierbij is de woning eerst gestript en daarna is grotendeels alles vervangen en wat van oudsher karakteristiek was is zoveel mogelijk behouden. Voorheen waren het 2 woningen (nr 15 en 13) en deze zijn samengevoegd tot 1 woning (nr 15).

Ook het bijgebouw is compleet gerenoveerd, waren voorheen 2 oude schuren. Daarnaast is de tuin ook volledig nieuw aangelegd

Zo ja, in welk jaartal?

2011/2012

Zo ja, door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?

Timmer Ugchelen
Beter Bouwen

Architect: Witteveen

Diversen 9 N.

Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?

Nee

Zo ja, welke?

Diversen 9 O.

Is er sprake van glasvezel internet?

Ja

Vragenlijst

Diversen 9 P.

Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja
Zo ja, welke label?	Label C

Vaste lasten 10 A.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?	1143
Belastingjaar?	2026

Vaste lasten 10 B.

Wat is de WOZ-waarde?	1220000
Peiljaar?	01-01-2025

Vaste lasten 10 C.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?	277
Belastingjaar?	2024

Vaste lasten 10 D.

Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)	794
Belastingjaar?	2026

Vaste lasten 10 E.

Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?	0
Gas:	
Elektra:	
Water:	
Stadsverwarming:	

Vragenlijst

Anders:	Totaal voorschotbedrag is € 529, is niet opgedeeld in bovenstaand onderdelen
Te weten:	529
Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water? Gas (m ³):	3119 m3 (2025)
Elektriciteit hoog (kWh):	3582 (2025)
Elektriciteit laag (kWh):	4276 (2025)
Elektriciteit totaal (kWh):	3255 - berekend met teruglevering (2025)
Water (m3):	248 m3 (10 dec 2024 - 08 jan 2026)
Stadsverwarming (GJ):	nvt
Anders:	nvt
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? Aantal:	Deels met z'n 3-en, deels met z'n 4-en

Vaste lasten 10 F.

Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? (Bijvoorbeeld keuken, kozijnen, cv-ketel, etc.) Nee

Zo ja, welke?

Zijn deze contracten overdraagbaar op de koper?
Let op! Veel lease- en huurkoopcontracten zijn niet langer overdraagbaar op een koper. Neem hiervoor contact op met de betreffende leverancier.

Hoe lang lopen de contracten nog en wat is de eventuele afkoopsom?
Afkoopsom:

Duur:

Vaste lasten 10 G.

Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht hoe hoog is dan de canon per jaar?

Vragenlijst

Heeft u alle canons betaald?	N.v.t
Is de canon afgekocht?	N.v.t
Zo ja, tot wanneer?	

Vaste lasten 10 H.

Heeft u alle gemeentelijke belastingen die u verschuldigd bent al betaald?	Ja
Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen?	Nee
Zo ja, hoe hoog en waarvoor?	

Vaste lasten 10 I.

Heeft u, om in de straat te parkeren, een parkeervergunning nodig?	Nee
Hoeveel parkeervergunningen kunnen er maximaal worden aangevraagd?	
Wat zijn de kosten voor deze parkeervergunning(en) per jaar?	

Garanties 11 A.

Zijn er lopende onderhoudscontracten en/of garantieregelingen overdraagbaar aan de koper? (Zoals dakbedekking, cv-installatie, dubbele beglazing, etc.)	Ja
--	----

Vragenlijst

Zo ja, welke?

Voor de kelder is in 2022 een Kathodische bescherming (KB) systeem met titanium anodes geïnstalleerd: Het systeem heft het natuurlijke elektrochemische corrosieproces op. Door een externe gelijkspanning aan te brengen, wordt het wapeningsstaal in het beton de 'kathode', waardoor het niet meer kan roesten. Geactiveerd titanium slijt nauwelijks en gaat tientallen jaren mee. Dit systeem wordt jaarlijks gemonitord en zonodig op afstand gereguleerd. De kosten hiervan bedragen 250 euro per jaar excl. btw en zijn een voorwaarde voor de gegeven garantie (zie document).

Eventueel ook mogelijk om het jaarlijkse onderhoud van de schoorstenen door het huidige bedrijf te laten uitvoeren.

Nadere informatie 12 A.

Overige zaken(Overige zaken die de koper naar uw mening moet weten)

nvt

Even voorstellen

Allereerst danken wij u, mede namens de eigenaar van de woning, voor de door u getoonde interesse. Als verkopend makelaar zijn wij graag bereid u te informeren over deze woning. In deze brochure vindt u een reeks aan gegevens over de woning. Een aantal foto's en, indien beschikbaar, plattegronden completeren het geheel. Wanneer u nog vragen heeft naar aanleiding van deze brochure bel ons gerust voor meer informatie. Ons kantoor is geopend op werkdagen van 08.30 uur tot 17.30 uur. Daarnaast komen wij graag bij u thuis om u vrijblijvend een indicatie te geven van de waarde van uw woning. Graag ontvangen wij van u een reactie naar aanleiding van de bezichtiging of het opvragen van deze brochure. De verkopers stellen uw reactie erg op prijs. Voldoet deze woning niet aan uw woonwensen, dan kan Rodenburg Makelaars u begeleiden in de zoektocht naar de juiste woning. Het is mogelijk om Rodenburg Makelaars in te schakelen als aankopend makelaar. Zowel voor een eenmalige aankoop als de totale begeleiding helpen wij u graag verder! Graag tot ziens! Rodenburg Makelaars, dynamisch tot uw dienst ...

Deskundigheid

Aandacht **Passie**

Service

Beste promotie

Persoonlijke
benadering

Prijs/kwaliteit

Goed bereikbaar





Paslaan 20 | 7311 AL Apeldoorn
apeldoorn@rodenburg.nl
rodenburg.nl | 055 5 268 268



RODENBURG