



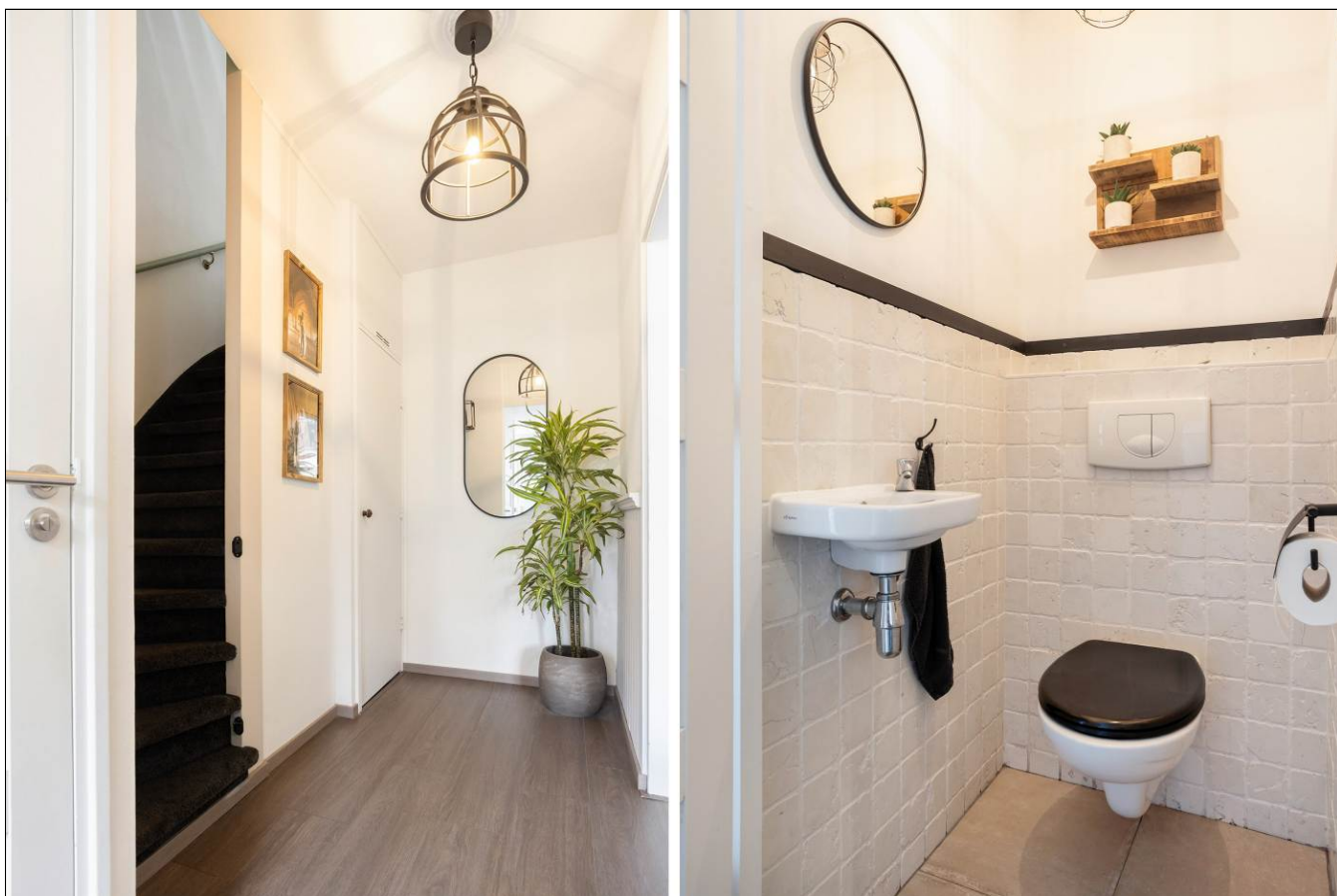
Apeldoorn, Schopenhauerstraat 89

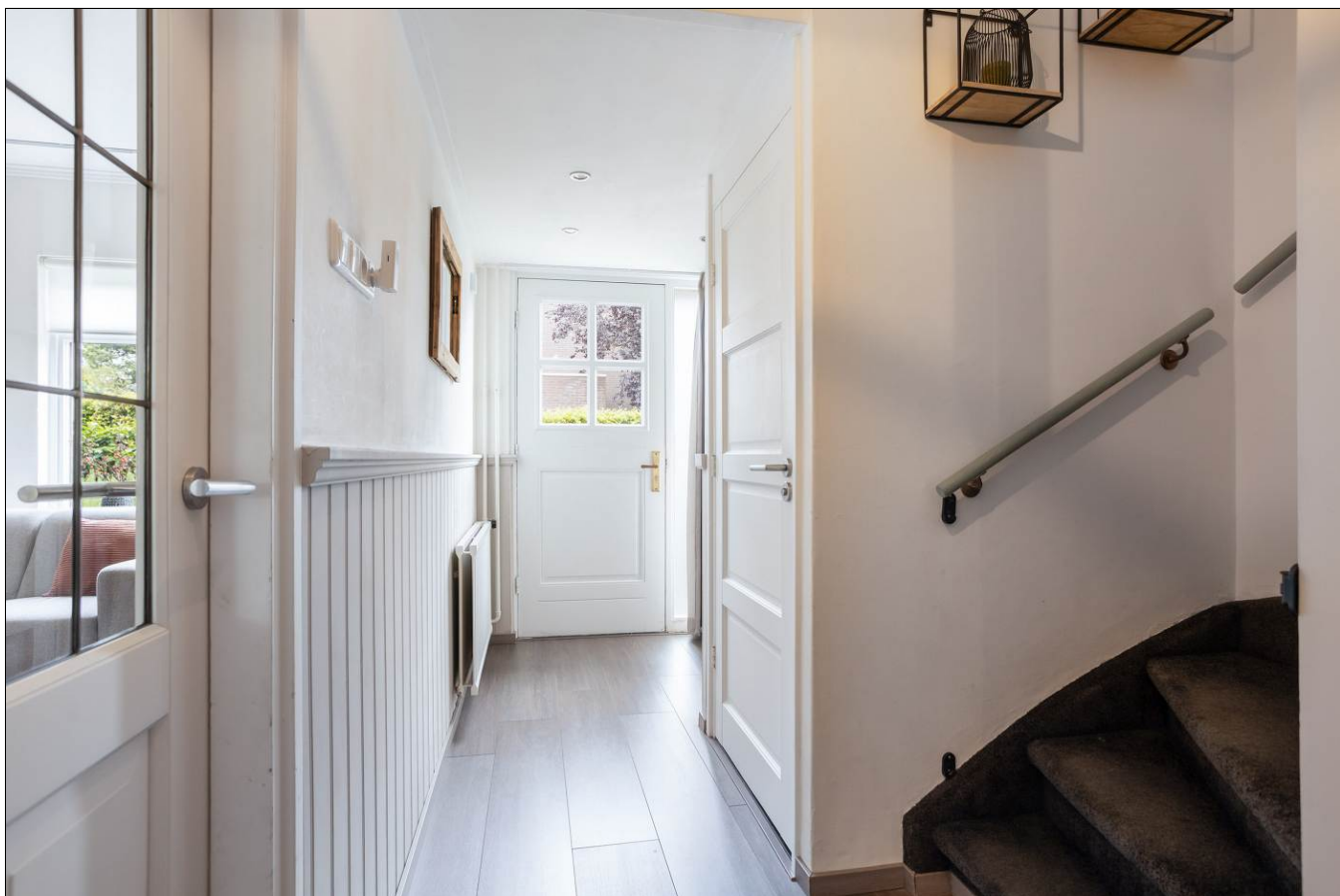


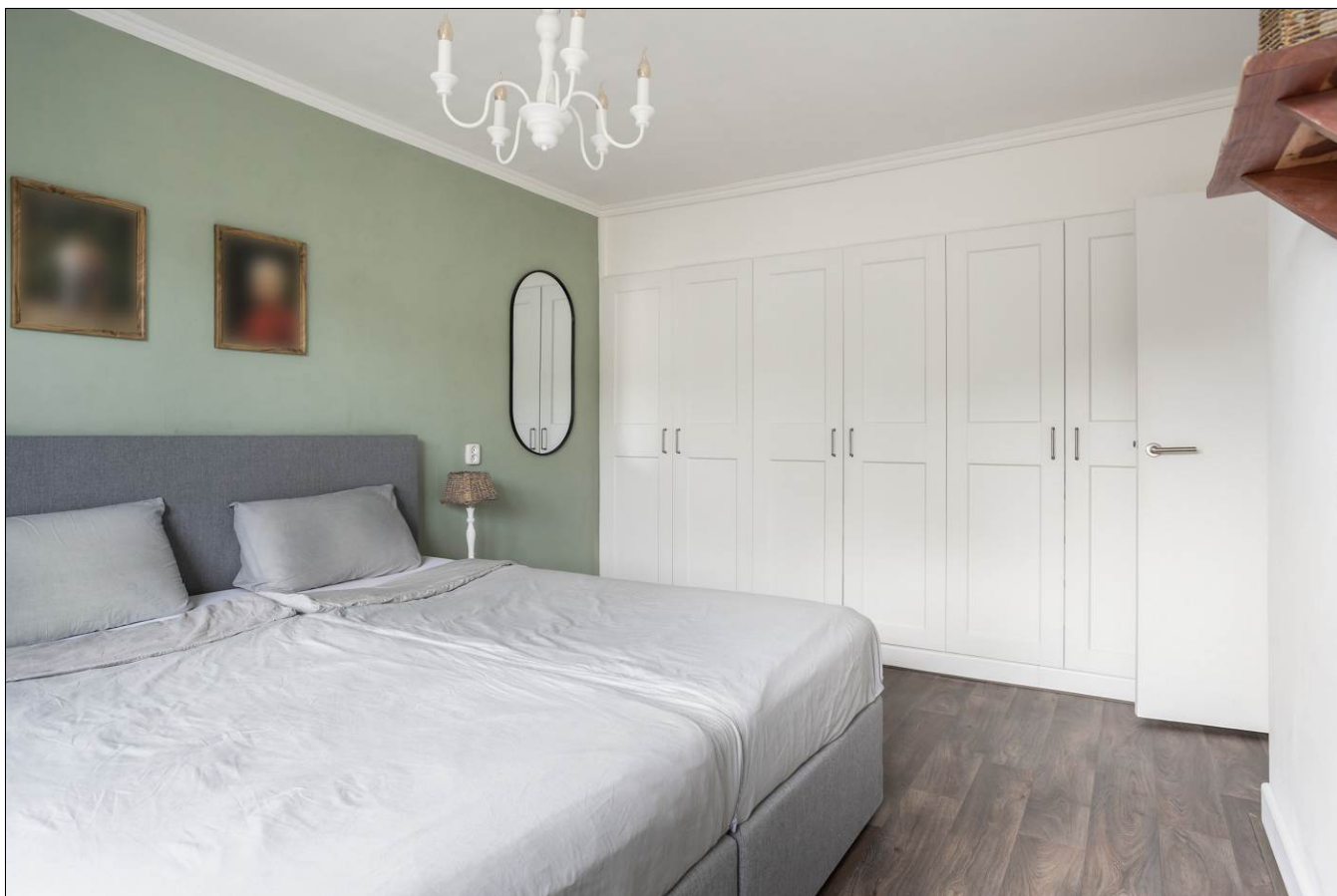






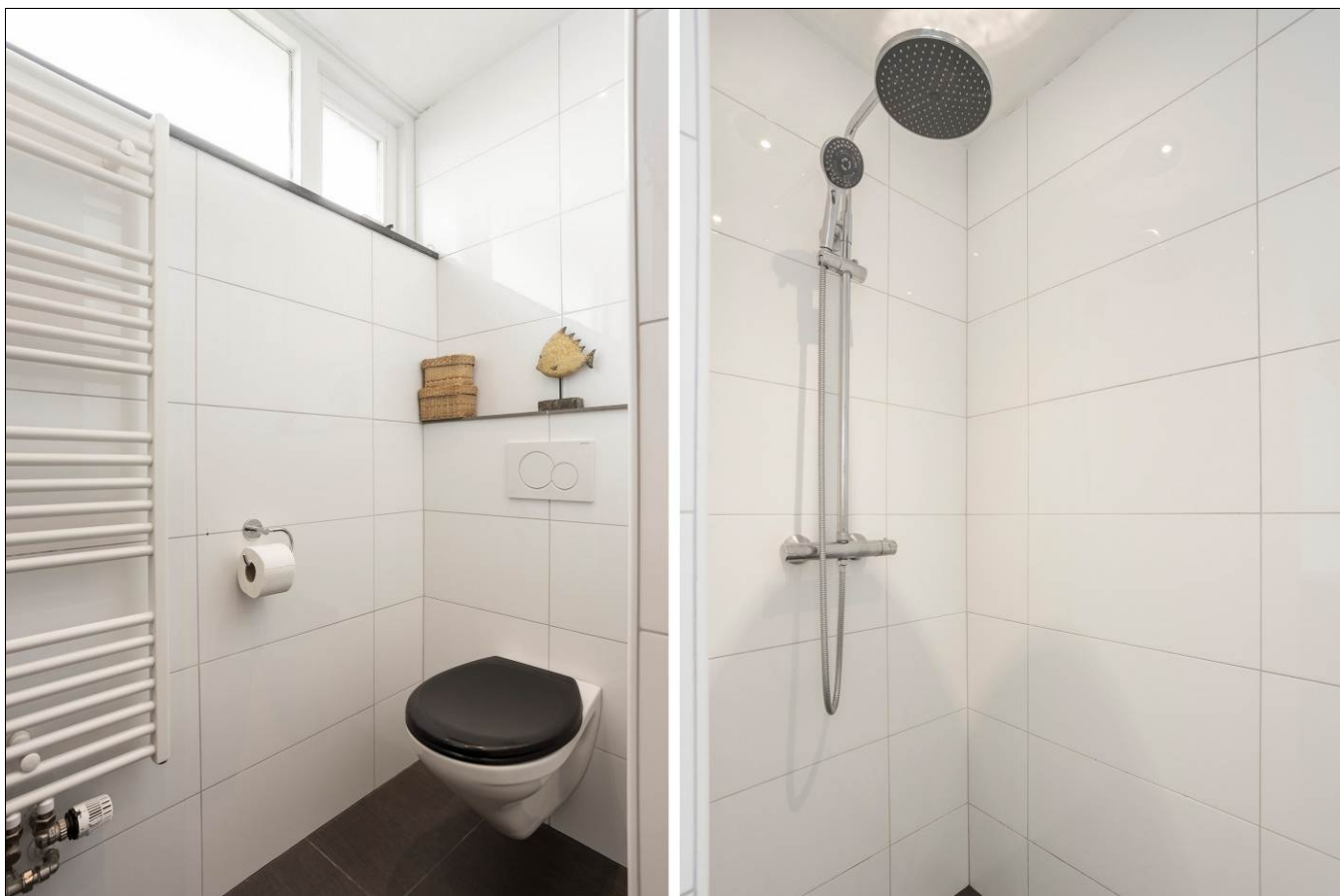
























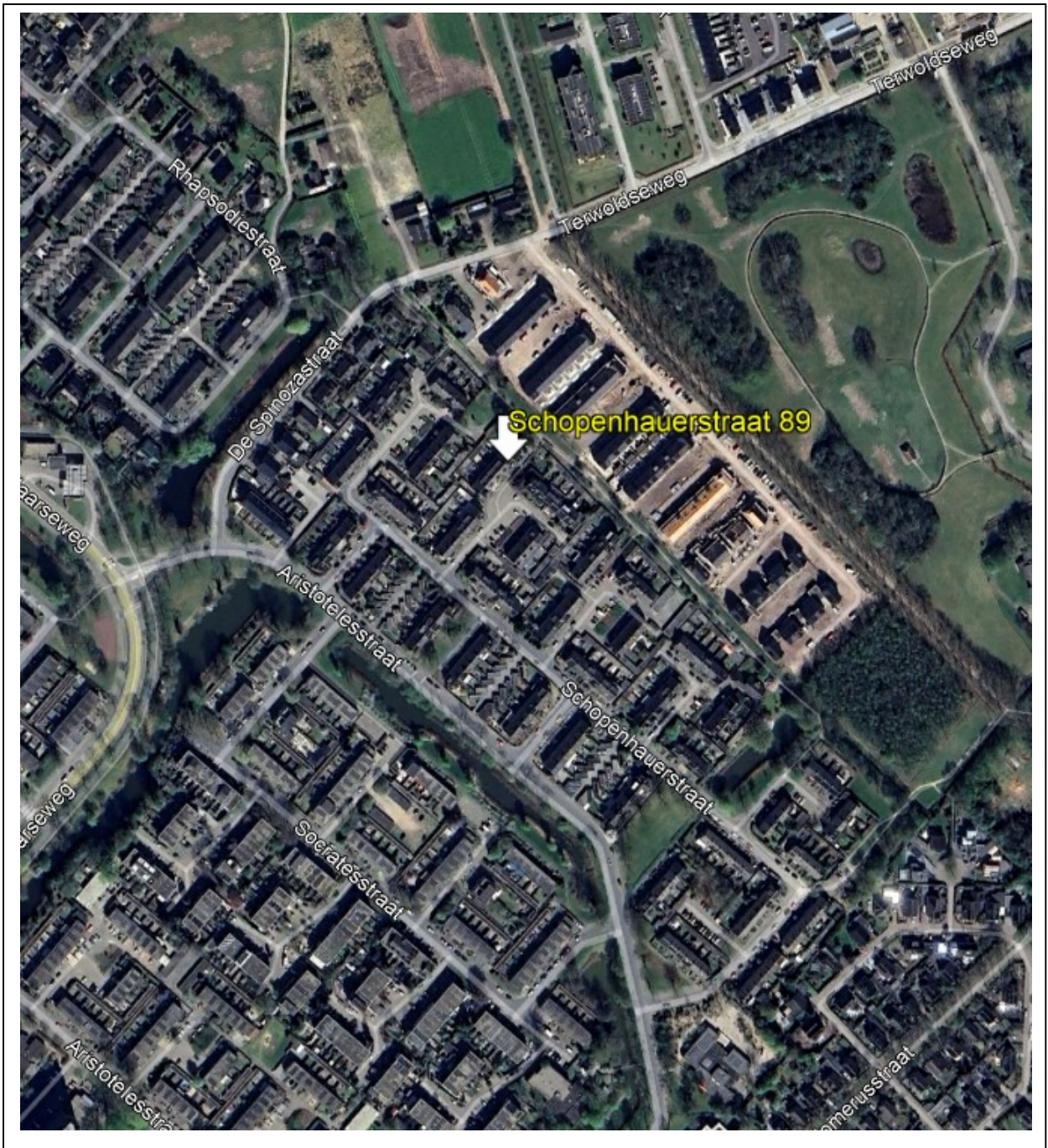
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Schopenhauerstraat 89
Apeldoorn

TE KOOP
055-5222277
www.goos.nl
woning- en bedrijfsmakelaars
GOOS

Satellietopname



Schopenhauerstraat 89

Aan de rand van de woonwijk Zevenhuizen op een rustige locatie aan een woonerf gelegen, ruime gemoderniseerde tussenwoning met zonnige achtertuin, stenen berging en een achterom.

Gebruiksoppervlakte wonen: 132m². perceeloppervlakte: 180m².

Indeling

Begane grond: entree/hal, modern toilet met fonteintje, trapkast, ruime en lichte woonkamer met zonneschermen aan de voor- en achterzijde en gestucte wanden en plafond. Moderne halfopen keuken(2021) voorzien van diverse inbouwapparatuur en toegang tot de tuin.

1e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers met laminaatvloeren, inbouwkasten en elektrische rolluiken (voor- en achterzijde). Moderne badkamer (2014) met inloop regendouche, 2^e toilet en wastafel met meubel.

2e verdieping: overloop met wasruimte, wastafel en cv-opstelling, maar liefst 3 slaapkamers met dakramen en een zolderberging.

De ruime tuin is onderhoudsvrij en gesitueerd op het noordwesten en grenst direct aan een speelveldje. Op het pleintje bij de woning zijn veel parkeermogelijkheden.

De woning is zeer goed onderhouden, recent voorzien van nieuwe radiatoren, qua isolatie voorzien van dakisolatie, dubbele beglazing en een HR cv-ketel uit 2021. In 2025 zijn er 6 zonnepanelen geplaatst (450 Wp per paneel).

Diverse voorzieningen zoals winkelcentrum Anklaar en De Mheen, kinderboerderij, bushalte, scholen zijn dichtbij gelegen.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €419.500,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

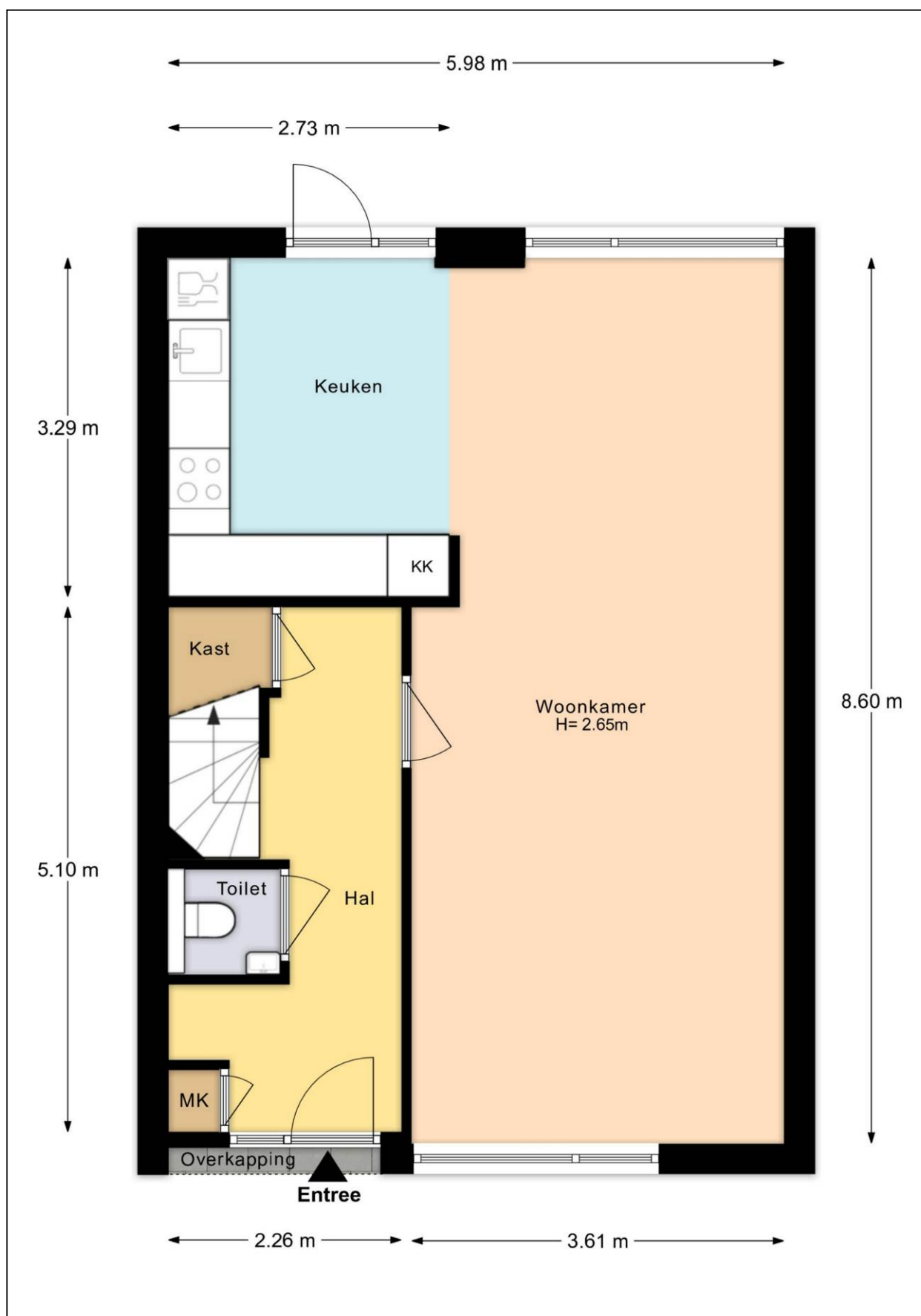
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

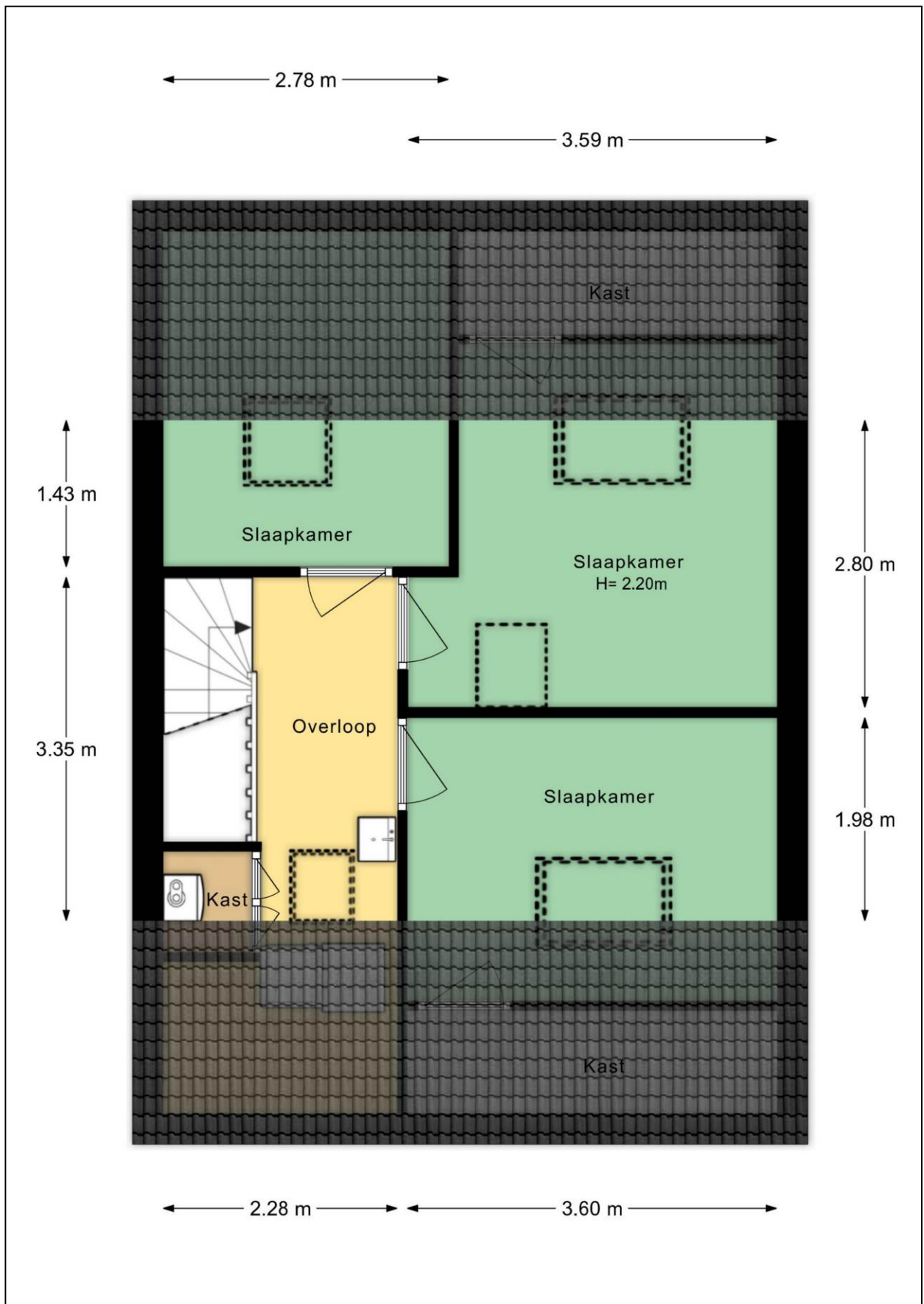
Plattegrond begane grond



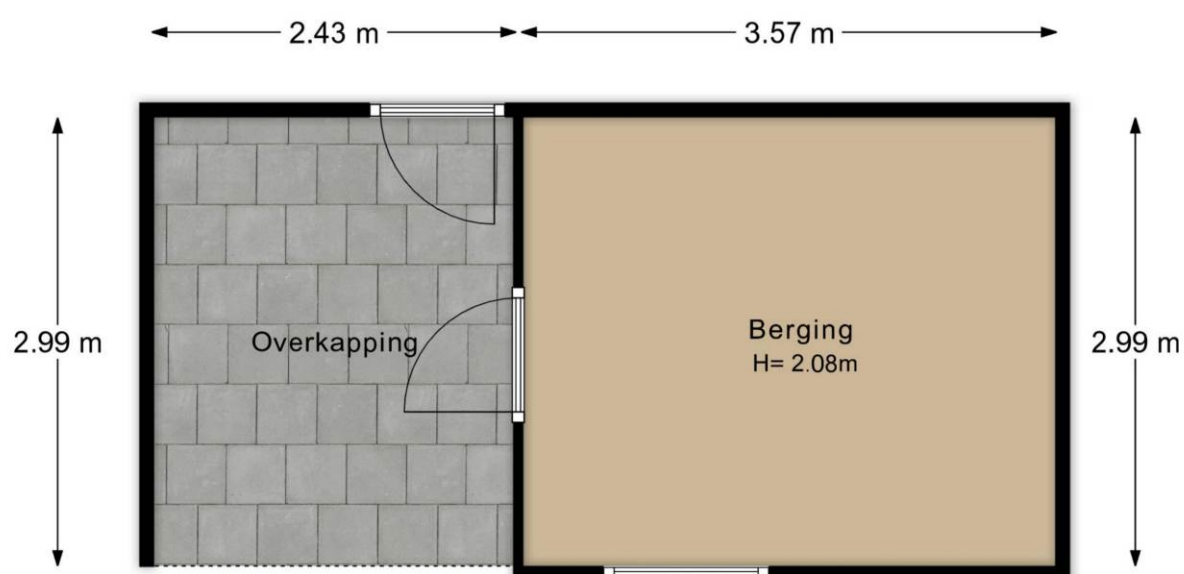
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond bijgebouw



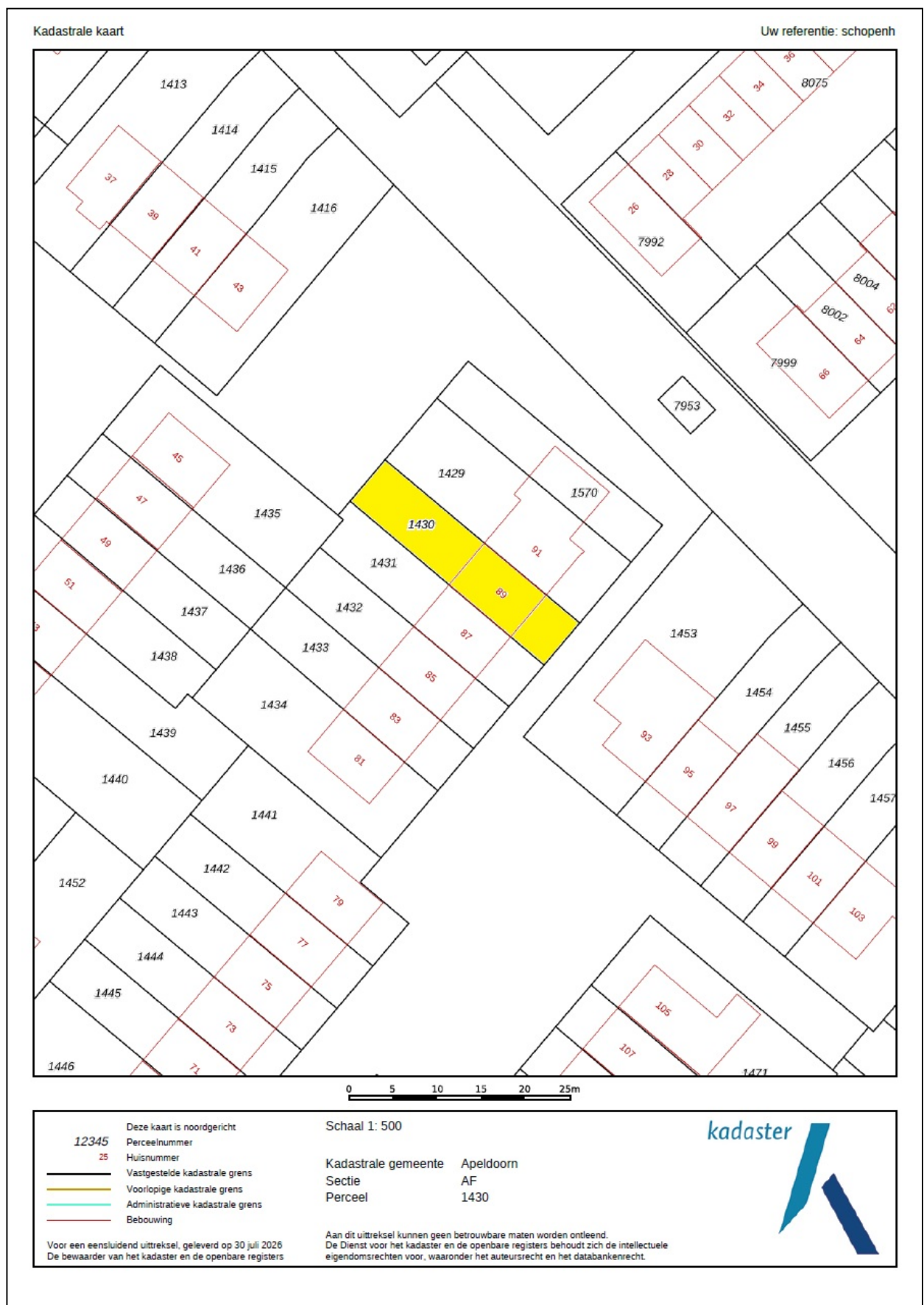
Plattegrond tuin



Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart



Energie label

Energie label woningen

Registratienummer
950670996

Datum registratie
15-05-2026

Geldig tot
15-05-2036

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	HR-107 ketel	Verbeteradvies
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	2700 Wp	

Deze woning wordt verwarmd via een aardgasaansluiting

Warmtebehoefte
in de wintermaanden



Laag

Gemiddeld

Hoog

Risico op hoge
binnentemperaturen
in de zomermaanden



Laag

Hoog

Aandeel hernieuwbare
energie



13,2 %

Toelichtingen en aanbevelingen vindt u op pagina 2 en verder

Over deze woning

Adres

Schopenhauerstraat 89
7323LT Apeldoorn

BAG-ID: 0200010000184073

Detailaanduiding

Bouwjaar 1969
Compactheid 1,27
Vloeroppervlakte 131m²

Woningtype
Tussenwoning



Opnamedetails

Naam

J. van den Bogerd

Certificaathouder

ImmoCert

Inschrijfnummer

EPG2016-45

Certificerende instelling

EPG-Certificering

Soort opname

Basisopname

Vakbekwaamheidsnummer

55152498

KvK-nummer

93464592



Lijst van Zaken

Betreffende:	Schopenhauerstraat 89		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers		X	
- losse (hang)lampen		x	
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- 3 muurplanken woonkamer		X	
- Hangend wijnrek woonkamer		X	
- Kapstok + sleutelkastje hal		X	
- 2 muurplanken grote kamer achterzijde 1 ^e verdieping		X	
- 1 muurplank kleine kamer achterzijde 1 ^e verdieping		X	
- 3 kleine plankjes kleine kamer achterzijde 1 ^e verdieping + 3 kleine plankjes grote kamer voorzijde 1 ^e verdieping		X	
- Losstaande PAX-kast grote kamer voorzijde 1 ^e verdieping		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- laminaat	X		
- rond, grijs vloerkleed in woonkamer		X	
Overig, te weten:			
- los staande + hangende spiegels		X	
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koel/vriescombinatie	X		
- oven/magnetron	X		
- inductiekookplaat	X		
- vaatwasser	X		
- afzuigkap	X		
- airfryer		X	
- waterkoker		X	
- koffiebonenmachine		X	
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- prullenbakje		X	
- wandplank/kastje		X	

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Badkameraccessoires:			
- handdoekenkastje	X		
- prullenbakje		X	
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Kluis (kleine kamer zolder, linkerzijde)		X	
(Voordeur)bel		X	
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat		X	
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Screens	X		
Rolluiken	X		
Zonwering buiten	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.), te weten:			
- Radiatorfolie achter radiatoren	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting, behalve de 2 hieronder genoemde:	X		
Grote olijfboom, in vaste grond achterin de tuin			X
Palmboom, in vaste grond rechts achterin de tuin			X
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Stellages in berging		X	
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- vlaggenmast(houder)	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? **ja**
Zo ja, waar? **Achterzijde van de woning, aan de rechterzijde, kleine scheur, zorgt niet voor problemen / geen reparatie nodig.**
- c. Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? **niet bekend**
- d. Zijn de gevels ooit gereinigd? **niet bekend**

3. Dak(en)

- a. Hoe oud zijn de daken?
Platte daken: **Dak van de schuur is onbekend.**
Overige daken: **van de bouw in ca. 1968.**
- 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: **niet bekend**
Overige daken: **niet bekend**
Dak is volledig geïsoleerd m.u.v. de vliering, onbekend wanneer.
- 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? **2019**
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? **ja**
Zo ja, welk type glas? **HR en HR++ glas**
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? **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? **ja**
Zo ja, waar? **Het wasmachinekraantje heeft gelekt, wat zorgde voor een vochtplek op de zoldervloer. De oude vloer is hierop verwijderd, het kraantje is vervangen en de vochtplek heeft geruime tijd gedroogd waarna alle vloeren in zijn geheel zijn vervangen.**
- b. Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? **ja**
Zo ja, waar? **Er is weleens lichte schimmelvorming geweest in de grote slaapkamer aan de achterzijde, de hoek rechts achterin.**
- c. Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? **nee**
- d. Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? **nee**
- e. Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? **nee**
- f. Is er sprake van vloerisolatie? **nee**

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? **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? **cv-ketel.**
Is/zijn de installatie(s) eigendom? **ja**
Merk van de installatie(s): **HR-107 CV-ketel, in 2021 nieuw geplaatst.**
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **Gezien de leeftijd en goede werking van de CV-ketel, is er geen onderhoud geweest.**
- 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? **nee**
- 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: 6**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **ja**
- Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **450 Wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **ja**
- Wat is het merk/ type van de zonnepanelen? **DMEGC 450W M10 N-Type**
- Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **nee**
Dit is wel mogelijk met de EMA App indien gewenst
- In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
 Jaar: **2025**
 Installateur: **SABO installatietechniek**
- Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Nee**
- Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **Totale fabrieksgarantie is 25 jaar, nu dus nog 23/24 jaar.**
- Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd? **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? **ja**
 Zo ja, wanneer en welke onderdelen? **Meterkast is volledig vernieuwd in 2021**
 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? **nee**
- n. Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? **nee**
- o. Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? **ja**

8. Sanitair en riolering

- a. Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? **nee**
- b. Hoe oud is de badkamer ongeveer? **Onbekend hoe oud precies, zat er al in toen wij de woning in 2021 kochten. Zal maximaal 10 jaar oud zijn.**
- 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? | 2021 |
| h. Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?
Functioneert alle inbouwapparatuur? | 2021
ja |
| i. Heeft u een kokend water kraan (<i>bijvoorbeeld een Quooker kraan of een soortgelijke kraan</i>)? | nee |

9. Diversen

- | | |
|---|--------------------|
| a. Wat is het bouwjaar van de woning? | 1968 |
| b. Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/ bijgebouw(en) aanwezig (<i>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.</i>)? | niet bekend |
| c. Blijft er in de woning zeil achter, al dan niet vastgelijmd, dat is aangeschaft tussen 1955 en 1982? | nee |
| d. Is er sprake van loden leidingen in de woning? | niet bekend |
| e. Is er een Japanse duizendknoop aanwezig in de tuin? | nee |
| f. Is er in puin/asbest afval in de grond/tuin aanwezig? | nee |
| g. Heeft u elders lekkages gehad (<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) (<i>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</i>)? | 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? | nee |
| o. Is er sprake van glasvezel internet? | ja |
| p. Bent u in het bezit van een energieprestatiecertificaat/energielabel?
Zo ja, welke label? B . | ja |

10. Vaste lasten

- | | |
|--|---------------------------------|
| a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: | € 371,98
2026 |
| b. Wat is de WOZ-waarde?
Peildatum: | € 397.000,-
1-1-2025 |

- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 434,06**
 Belastingjaar: **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag rioolrecht? **€ 158,40**
 Belastingjaar: **2026**
- e. Welke voorschotbedragen betaalt u maandelijks aan de nutsbedrijven?
 Gas en elektra **€ 230,-**
 Water: **€ 29,-**
- Wat is uw jaarverbruik voor gas/ elektriciteit en water?
- | | | |
|------------------------------------|------------|---------------|
| Gas | m3 | : 1900 |
| Elektriciteit totaal | kWh | : 1711 |
| Elektriciteit teruglevering | kWh | : 2008 |
| Water | m3 | : 169 |
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? aantal: **4 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? **ja**
 Zijn er variabele bedragen voor gemeenschappelijke poorten, inritten of terreinen? **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**