



Apeldoorn, Klingmakersdonk 257

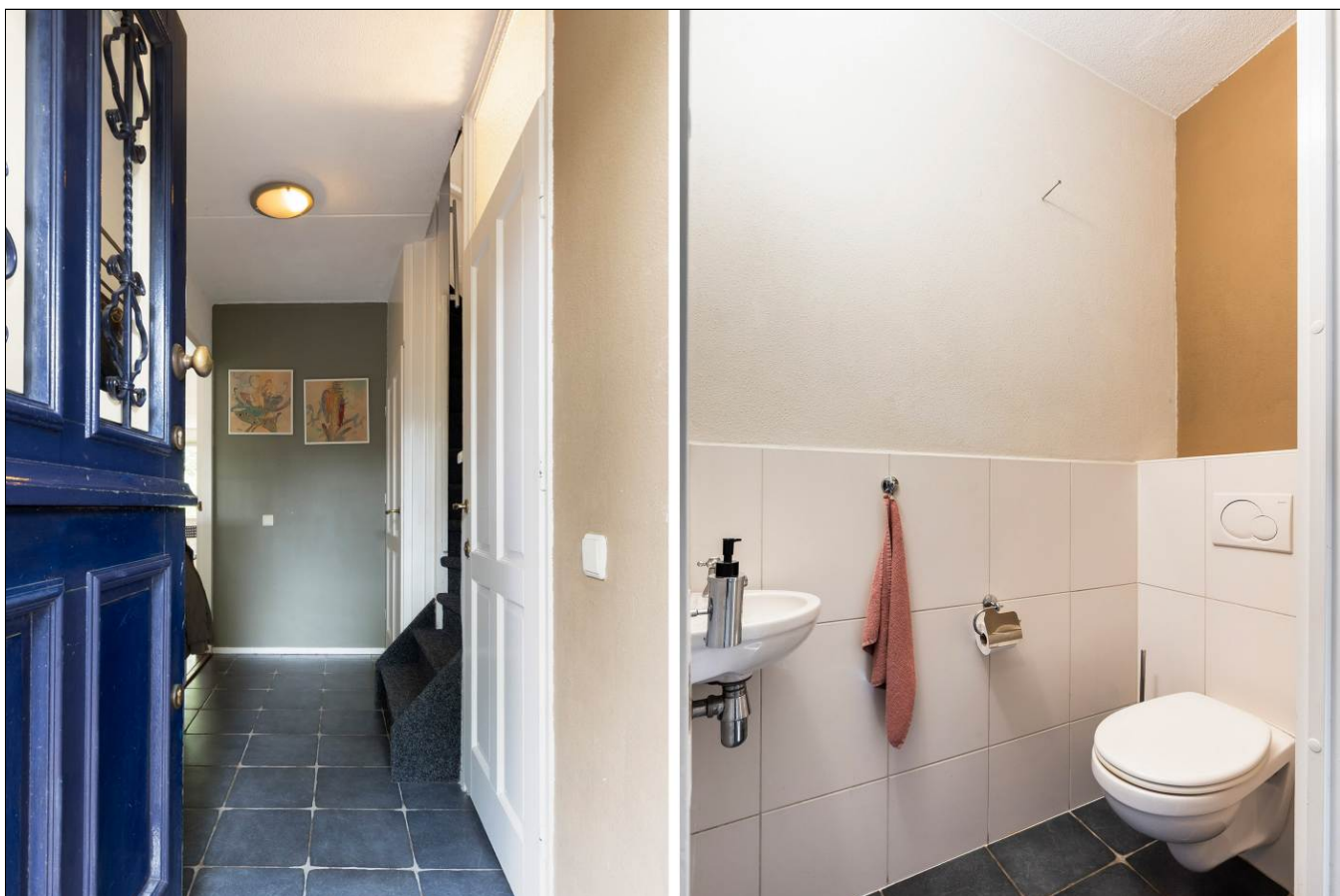
















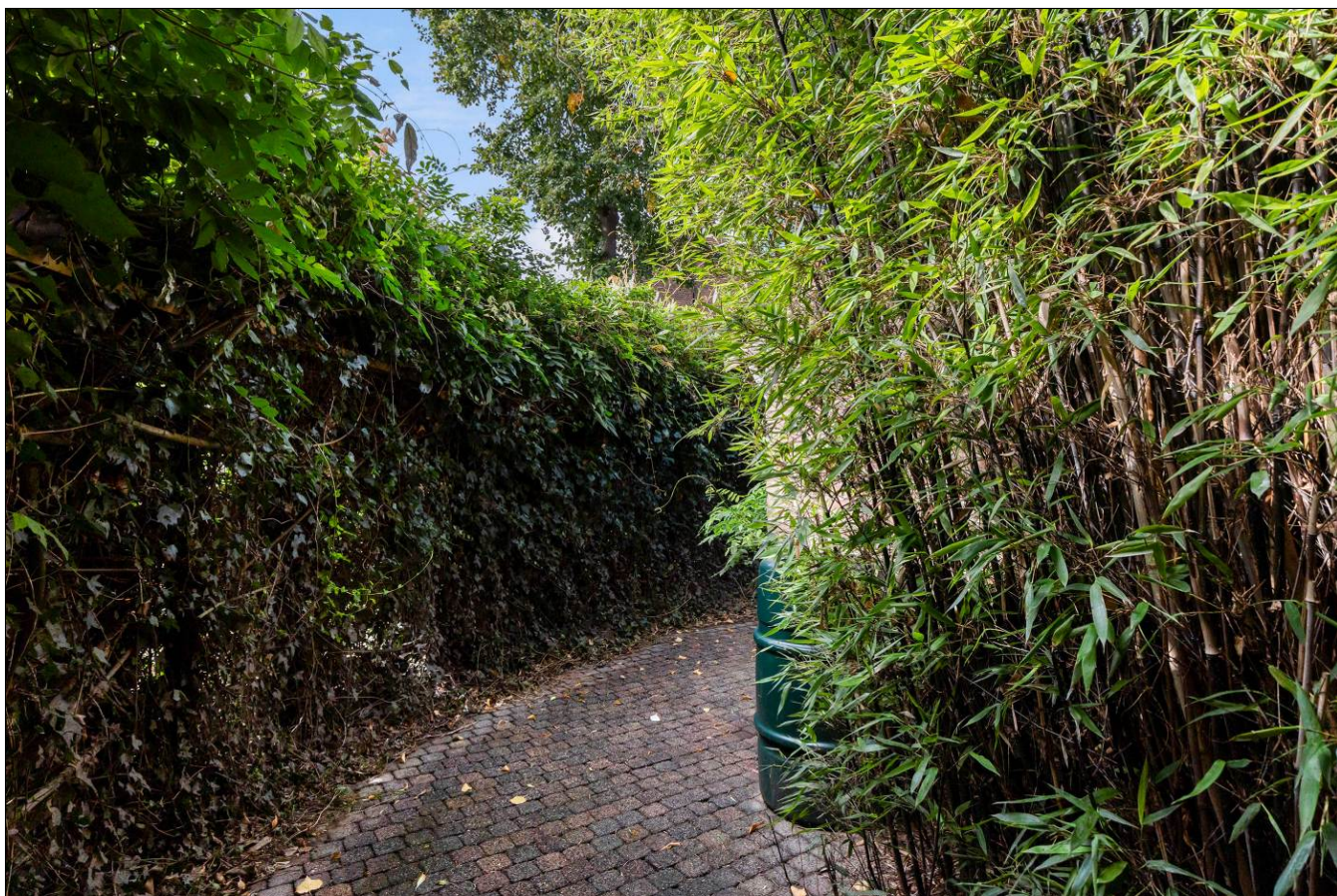






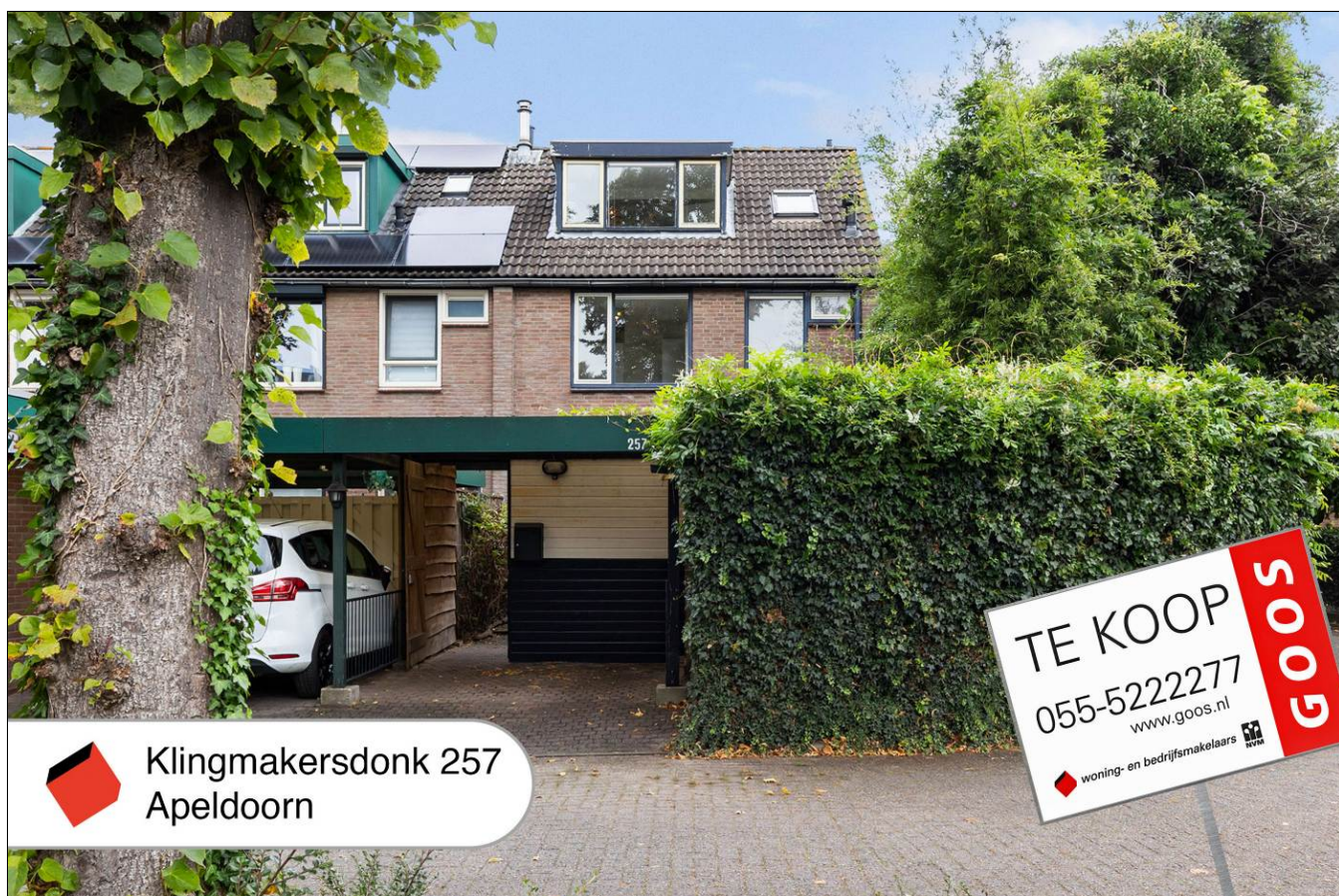








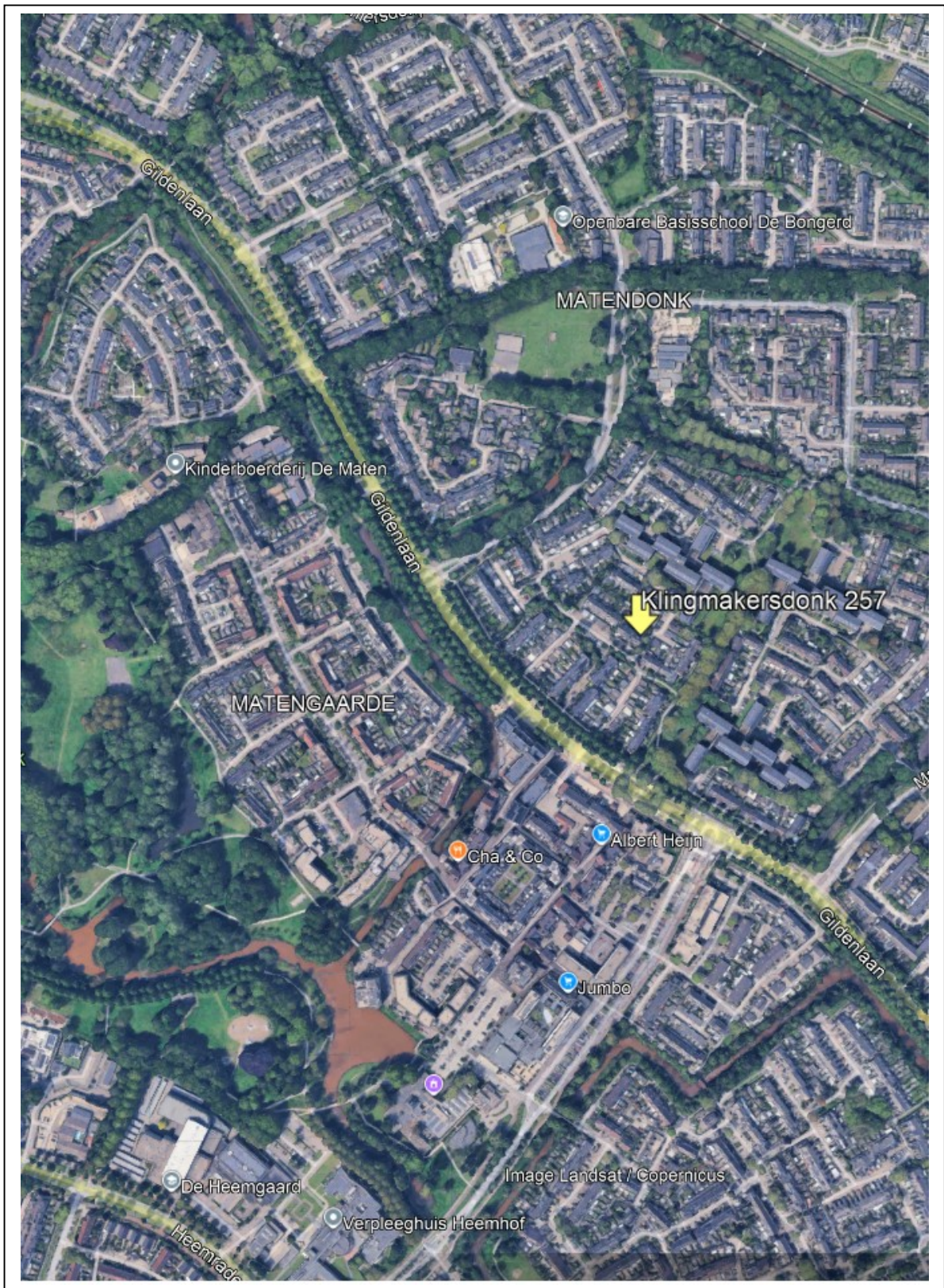




Klingmakersdonk 257
Apeldoorn



Satellietopname



Klingmakersdonk 257

Op een rustige en kindvriendelijke locatie in De Maten gelegen, moderne hoekwoning met een ruim perceel en maar liefst 137 m² woonoppervlak. De woning beschikt over een eigen carport, 4 ruime slaapkamers, een dakkapel op de tweede verdieping en energielabel C.

Perceeloppervlakte 263 m².

Indeling

Begane grond: hal met meterkast, modern toilet met fonteintje, trapkast en toegang tot de woonkamer. Zeer royale, tuingerichte woonkamer voorzien van een eikenhouten vloer, sfeervolle houtkachel en middels openslaande deuren toegang tot de tuin. Ruime open keuken voorzien van een plavuizenvloer en diverse inbouwapparatuur.

De begane grond heeft een uitstekende lichtinval dankzij de grote raampartijen.

1^e verdieping: overloop, 3 royale slaapkamers en een moderne, volledig betegelde badkamer met inloopdouche, 2^e toilet, wastafel en mechanische ventilatie.

2^e verdieping: ruime voorzolder met aansluiting voor de wasapparatuur, opstelling van de cv-ketel en veel bergruimte achter de schotten. Grote 4e slaapkamer welke is voorzien van zowel een groot dakraam als een dakkapel. Deze kamer is indien gewenst eenvoudig op te delen in twee slaapkamers.

Buiten: Buiten: Rondom de woning is veel ruimte en dit biedt meerdere mogelijkheden om buiten te zitten. Zo beschikt de woning aan de voorzijde over een eigen carport, vrijstaande stenen berging en een beschutte en sfeervolle voortuin, gesitueerd op het zuidwesten. Aan de achterzijde is de ruime betegeld en gelegen op het noordoosten. De tuin is voorzien van diverse plantenborders en meerdere zitmogelijkheden.

Bouwjaar 1975. De woning is volledig voorzien van dubbele beglazing, waarvan grotendeels HR glas. Daarnaast zijn het dak en de gevels tijdens de bouw geïsoleerd. Verwarming en warm water middels een goed onderhouden HR cv-ketel uit 2017.

De woning ligt dichtbij winkelcentrum De Eglantier, scholen, sportgelegenheden en uitvalswegen. Daarnaast bevinden zich in de directe omgeving diverse groen- en speelvoorzieningen, waardoor de locatie niet alleen praktisch is voor de dagelijkse boodschappen en voorzieningen, maar ook aantrekkelijk is voor gezinnen en liefhebbers van een rustige woonomgeving. Dankzij de gunstige ligging zijn zowel het stadscentrum als de omliggende wijken en belangrijke uitvalswegen goed bereikbaar.

Kortom: Een royale hoekwoning met parkeren op eigen terrein, gelegen op een kindvriendelijke, rustige locatie!

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 450.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

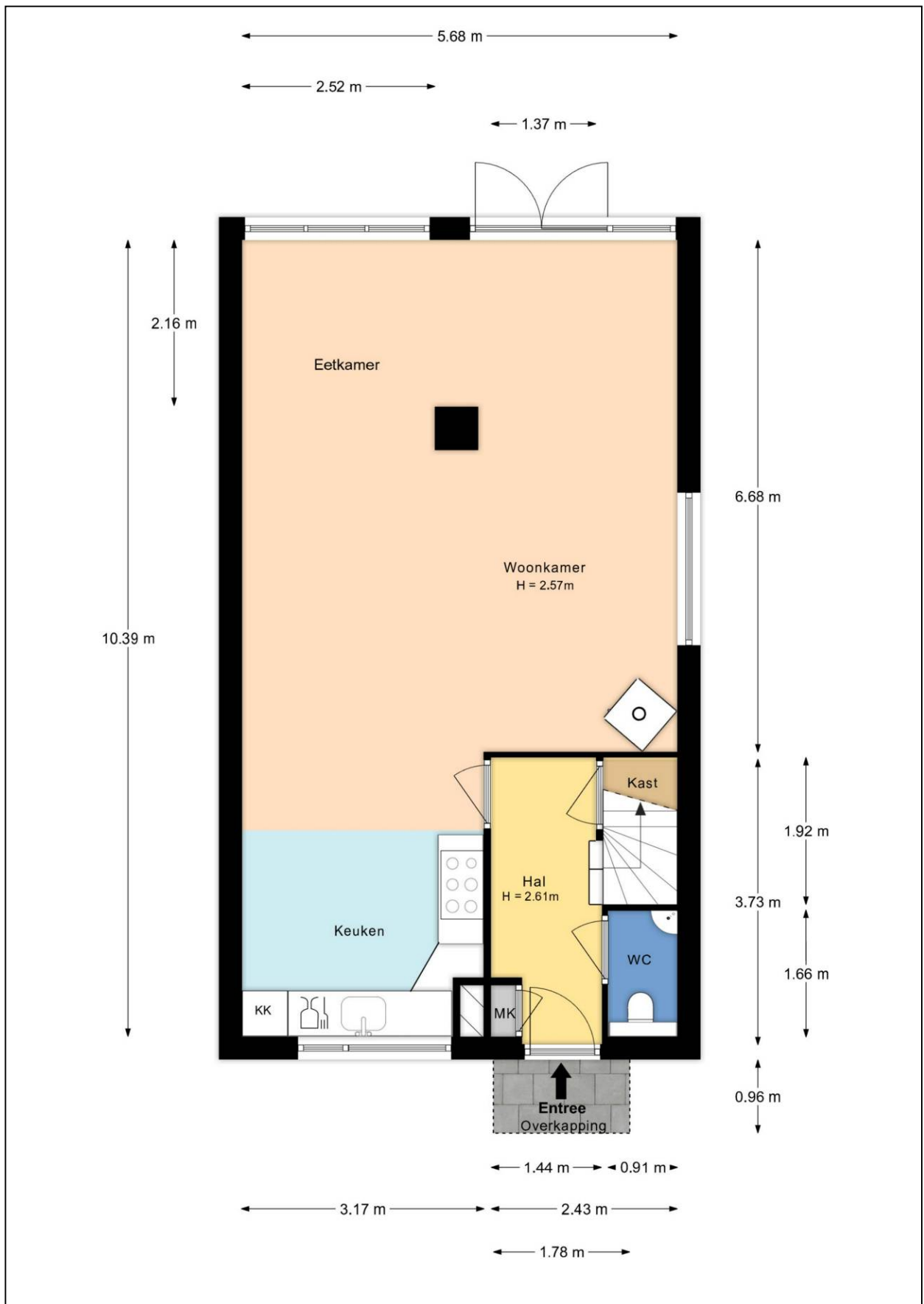
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

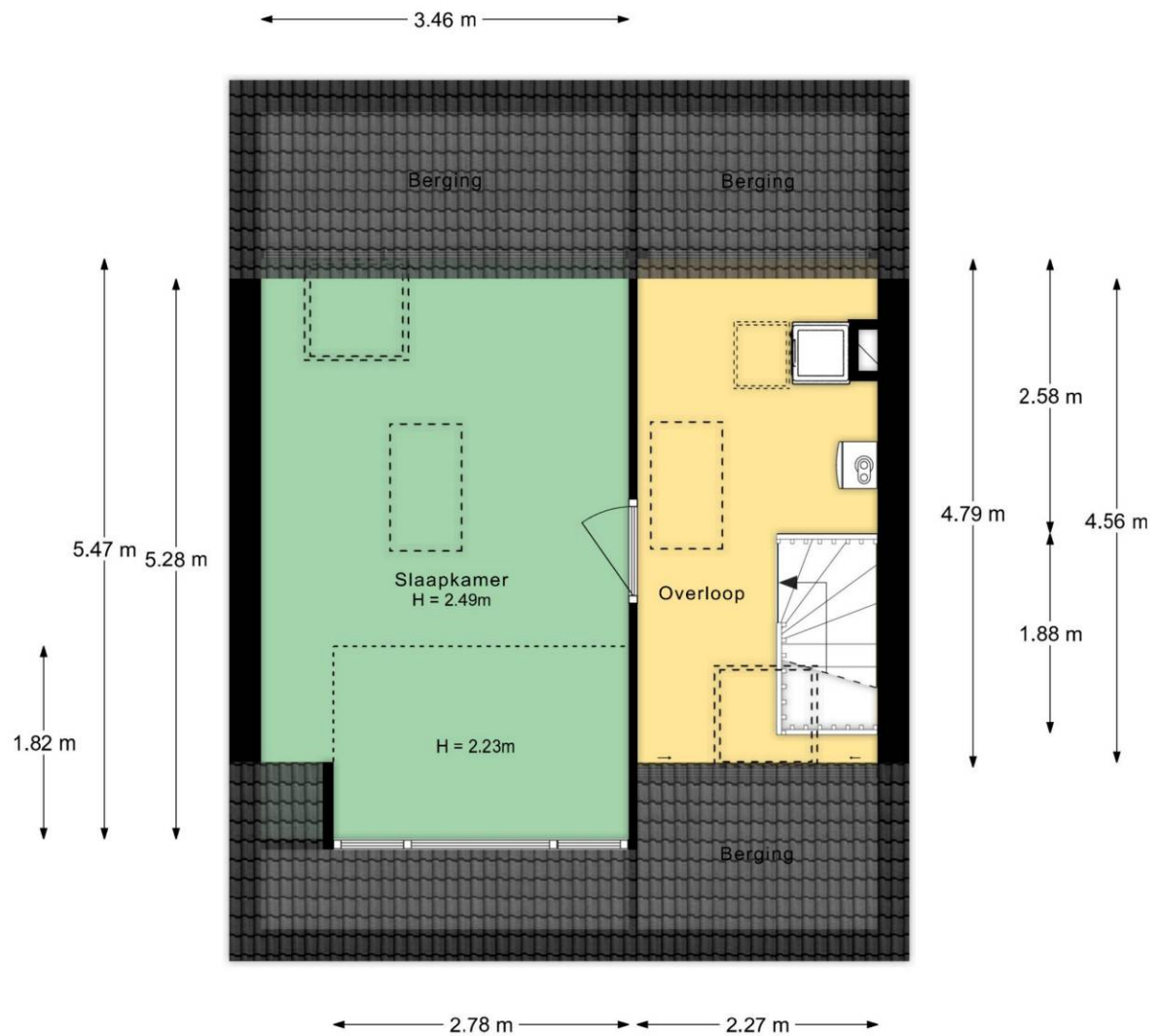
Plattegrond begane grond



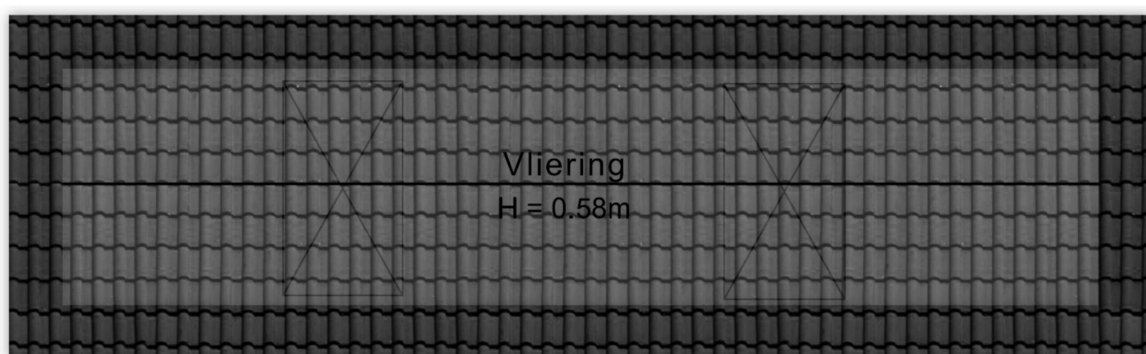
Plattegrond eerste verdieping



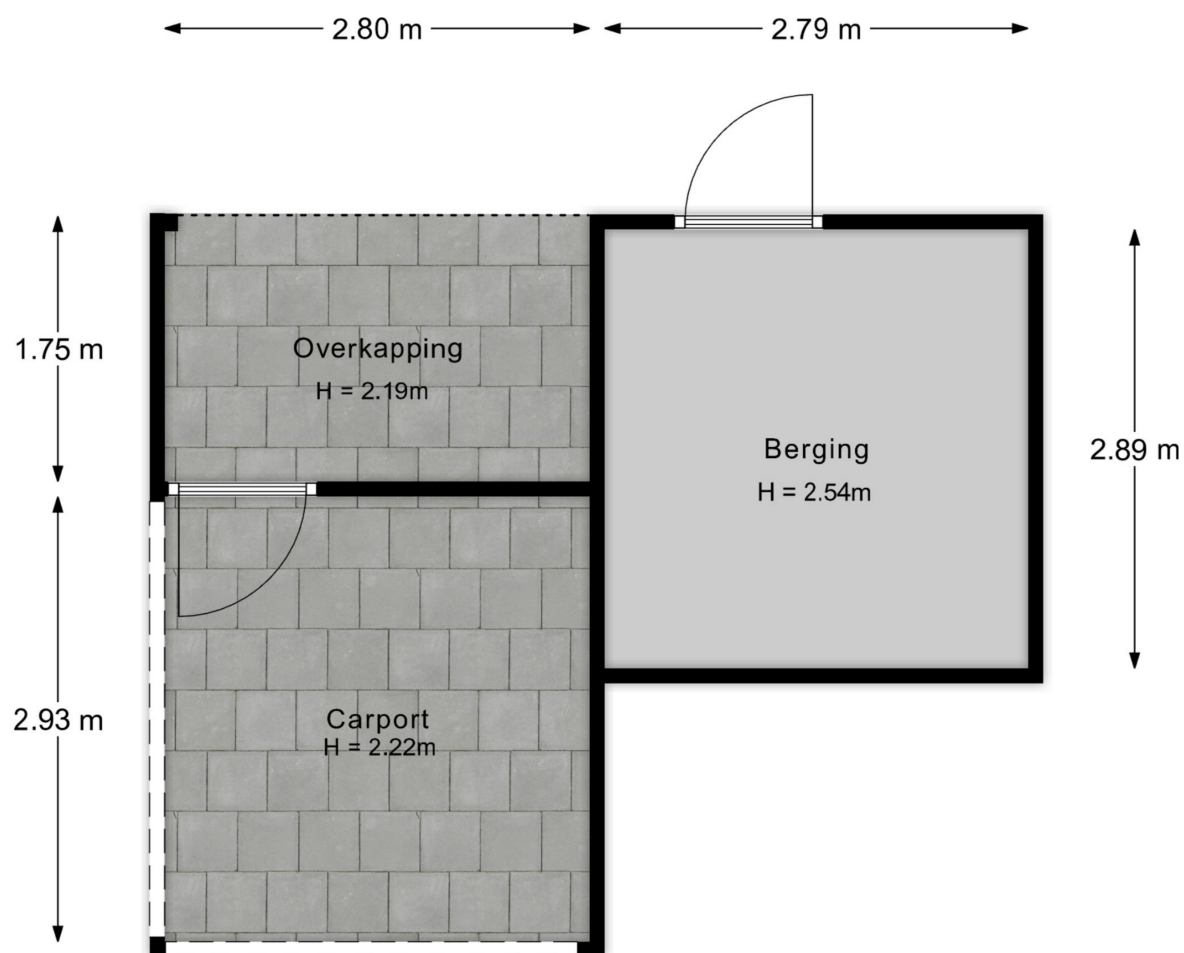
Plattegrond tweede verdieping



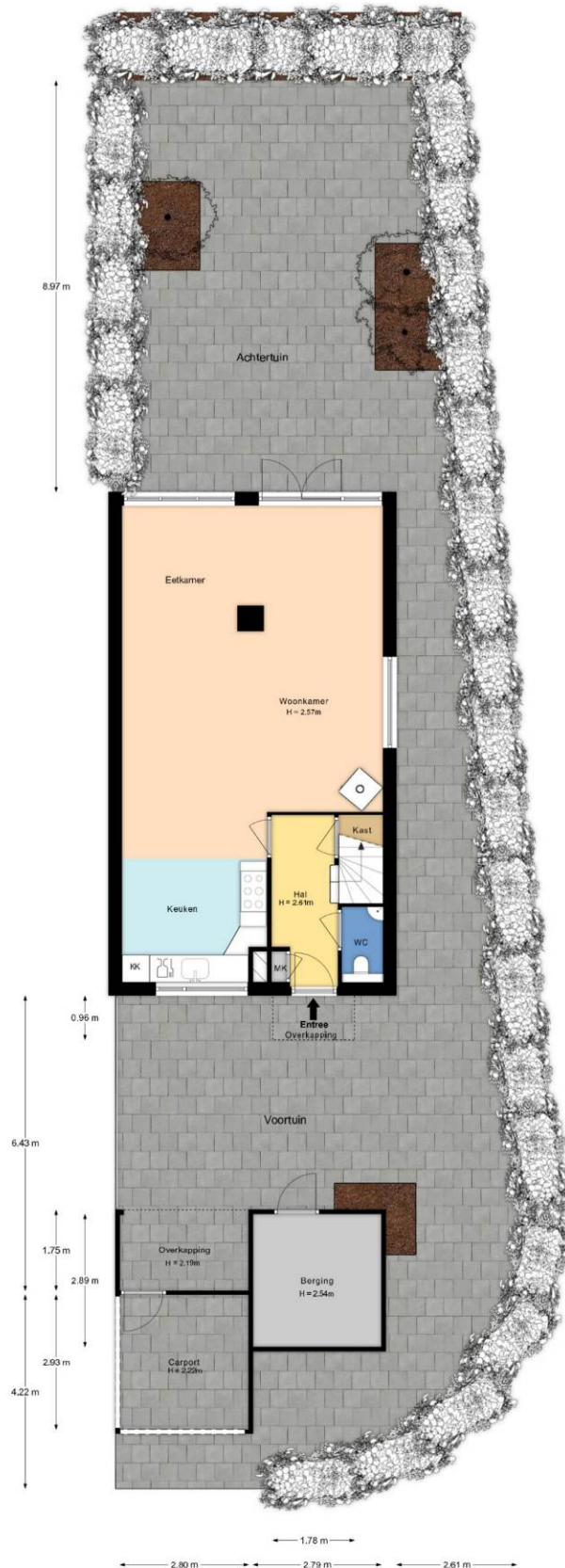
Plattegrond vliering



Plattegrond carport/berging



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart

Uw referentie: Klingmakersdonk 257

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
559489596

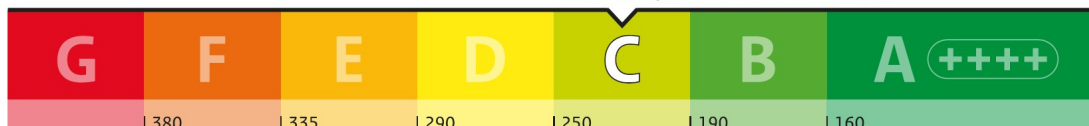
Datum registratie
25-08-2026

Geldig tot
25-08-2036

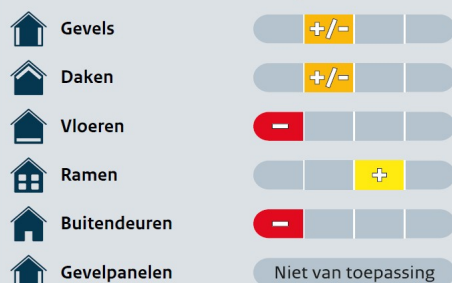
Deze woning heeft energielabel

C

202,93 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



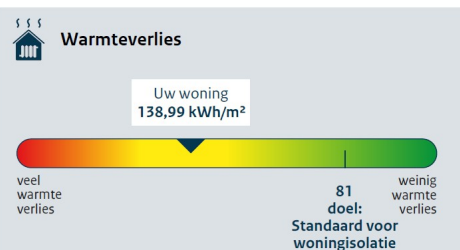
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combistoestel
Zonneboiler	Geen zonneboiler
Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
Koeling	Geen koeling
Zonnepanelen	Geen zonnepanelen
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂ CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m ²]	44,23
Aandeel hernieuwbare energie [%]	0,0
Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
Klingmakersdonk 257
7326GG Apeldoorn

Bouwjaar
1975

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
137 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

Lijst van Zaken

Betreffende:	Klingmakersdonk 257 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers	X		
- losse (hang)lampen		X	
(Losse)kasten, legplanken		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
- jaloezieën	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- parketvloer	X		
- houten vloer(delen)	X		
- plavuizen	X		
Houtkachel	X		
(Gas)kachels	X		
Radiatorafwerking	X		
Overig, te weten:			
- spiegelwanden	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- planken	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- spiegel	X		
Badkameraccessoires:			
- spiegel			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging			

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? | 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? | Rechts bij de douche, klein scheurtje, meer voegsel uit |
| c. | Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd? | Niet bekend |
| | Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd? | Nee |
| | Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren? | Nee |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Niet bekend |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Niet bekend |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|--|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? | |
| | Platte daken: | Niet bekend |
| | Overige daken: | Niet bekend |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)? | Ja |
| | Zo ja, waar en is dit verholpen? | Ja, maar is verholpen door nieuw kozijn |
| 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 |
| | Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? | |
| | Platte daken: | Niet bekend |
| | Overige daken: | Niet bekend |
| 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? | 5 jaar terug, door burenschilders |
| | Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Ja |
| | Zo ja, door wie? | Door burenschilders |
| 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 dubbel 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? | Ja |
| | Zo ja, waar? | Op begane grond |

5. Vloeren, plafonds en wanden

- | | | |
|----|---|-----|
| a. | Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of optrekkend vocht op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| b. | Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| c. | Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | Nee |
| d. | Hebben zich in het verleden problemen voorgedaan met de afwerkingen? | Nee |
| e. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de vloerconstructie, zoals scheve, doorbuigende, krakende, beschadigde en/of aangetaste vloerdelen? | Nee |
| f. | Is er sprake van vloerisolatie? | Nee |

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- | | | |
|----|---|-------------|
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| b. | Is de kruipruimte toegankelijk? | Ja |
| | Zo ja, waar? | Hal beneden |
| | 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? Is/zijn de installatie(s) eigendom? Merk van de installatie(s): Installatiedatum van de installatie(s): Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?	CV-installatie Ja Vaillant EcoTEC plus 2017 25-06-2026
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? Heeft de woning zonnepanelen die worden gehuurd of geleased?	Nee Nee
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveefd/gereinigd?	2025
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt? Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	2025 Ja
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Nee
l.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Nee
m.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig? Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja Ja
n.	Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
o.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja

8. Sanitair, riolering en keuken

a.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen?	Nee
b.	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	± 2007
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?	± 2007
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer?	± 2007
	Functioneert alle inbouwapparatuur?	Nee
	Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet?	Vaatwasser werkt nog wel, maar minder goed
i.	Heeft u een kokend water kraan?	Nee

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1975
b.	Zijn er asbesthoudende materialen in/op de woning/bijgebouw(en) aanwezig?	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 (dus los van het dak/sanitair/riolering)?	Nee
h.	Is de grond verontreinigd?	Nee
i.	Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	Nee
	Is er een Kiwa-certificaat 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?	Nee

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

10. Vaste lasten

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting?
Belastingjaar: | € 400,09
2026 |
| b. | Wat is de WOZ-waarde?
Peiljaar: | € 427.000
1-1-2025 |
| c. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten?
Belastingjaar: | € 374,96
2026 |
| d. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen?
Belastingjaar: | € 308,00
2026 |
| e. | Voorschotbedrag gas en elektra (gezaamenlijk):
Water:
Jaarverbruik gas:
Jaarverbruik elektriciteit totaal:
Jaarverbruik water:
Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? | € 300,-
€ 28,-
2.365 m3
958,19 kWh
147,00 m3
3 bewoners |
| f. | Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? | Nee |
| g. | Heeft u alle canons betaald?
Is de canon afgekocht? | N.v.t.
N.v.t. |
| 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?
Zo ja, welke? | Ja
CV-installatie: wordt 1x per jaar onderhouden |
|--|---|