



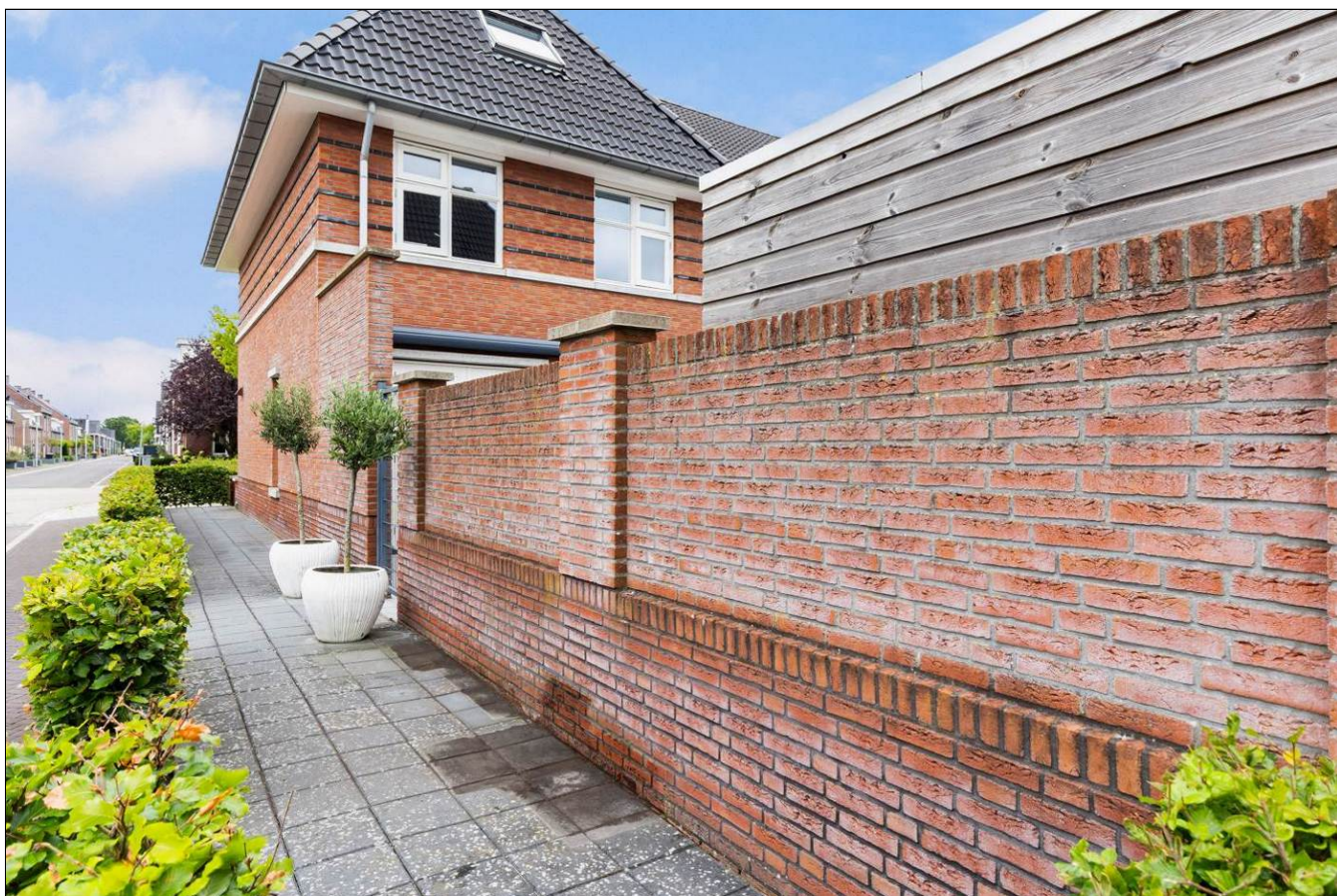
Apeldoorn, Oesterzwam 20











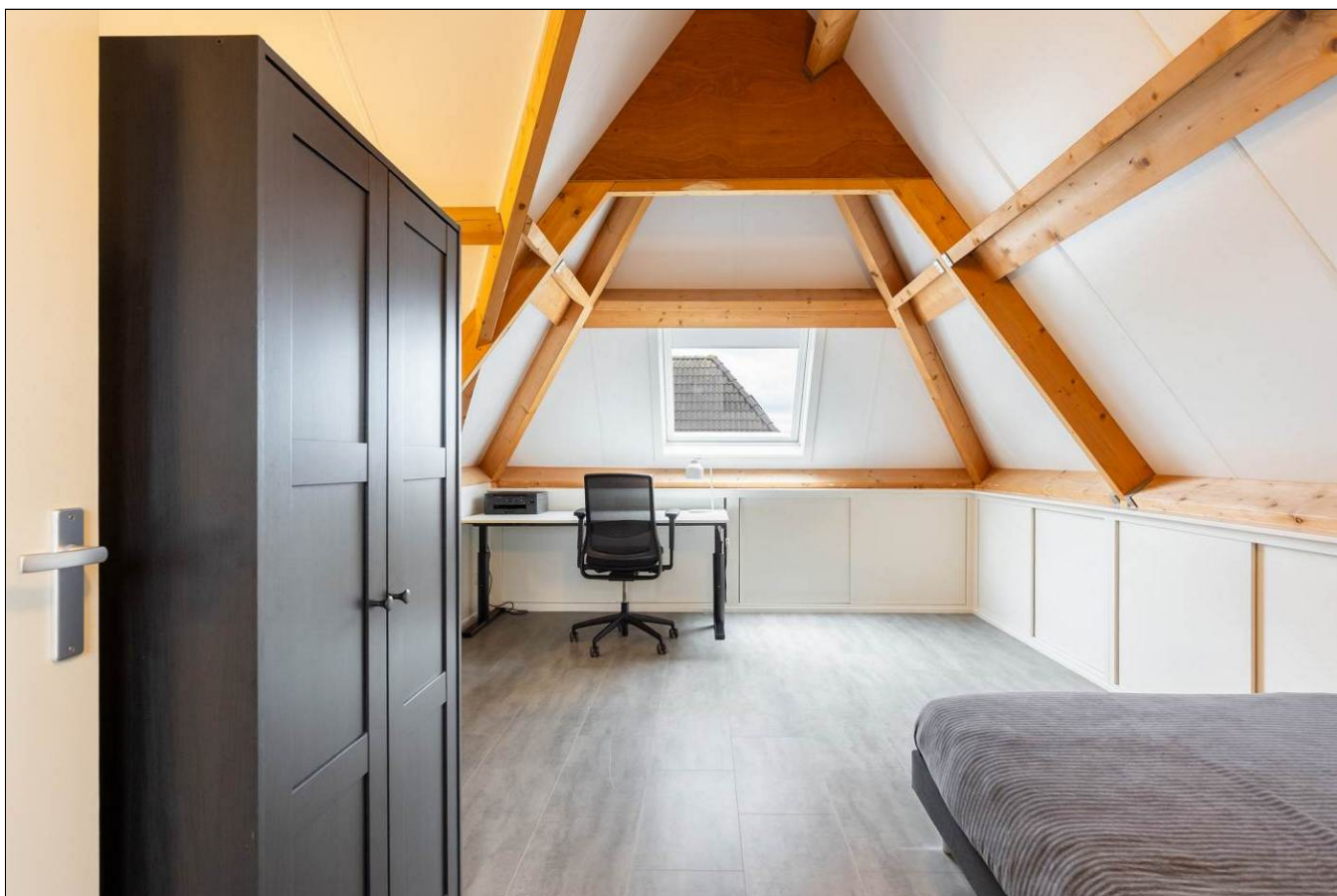




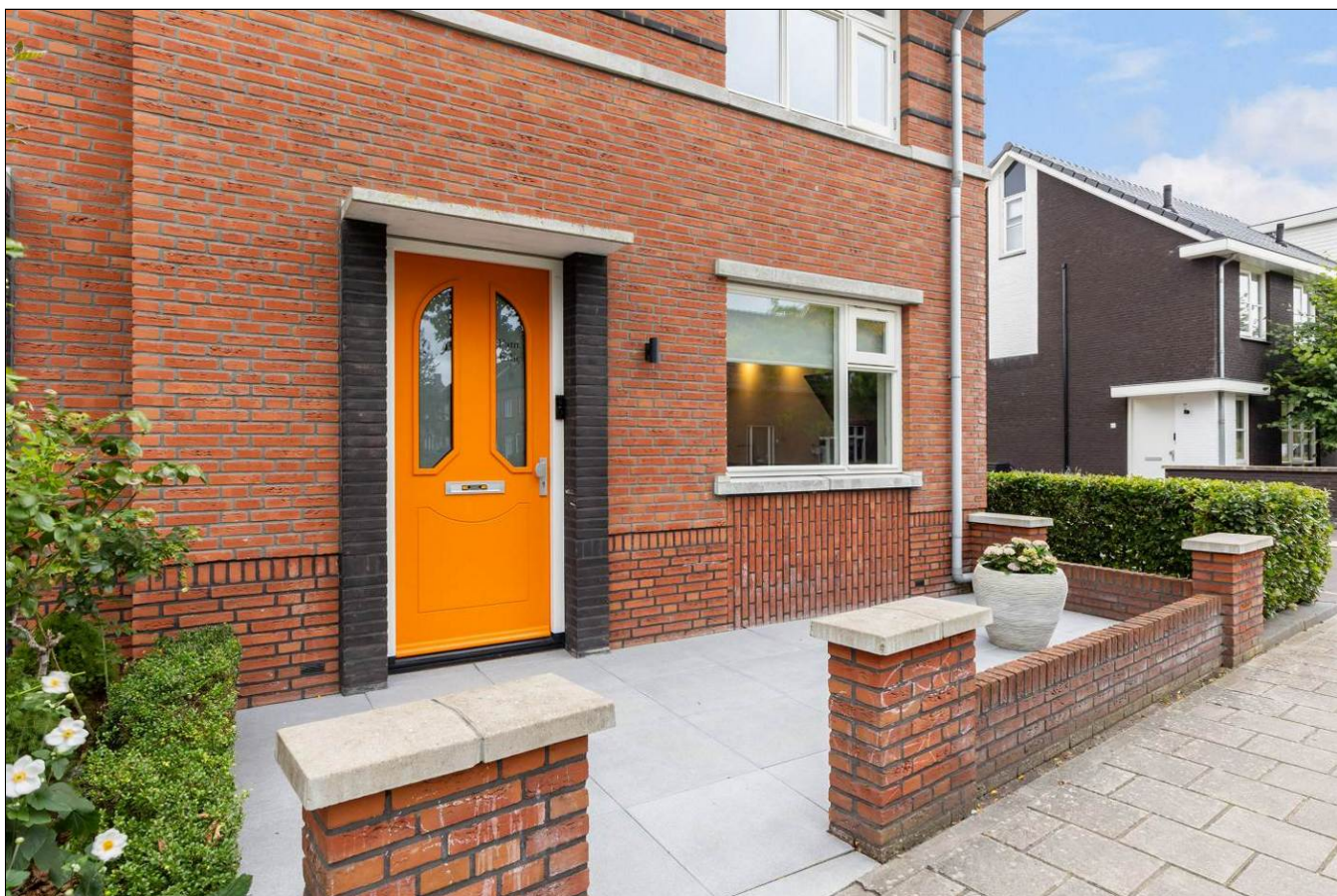


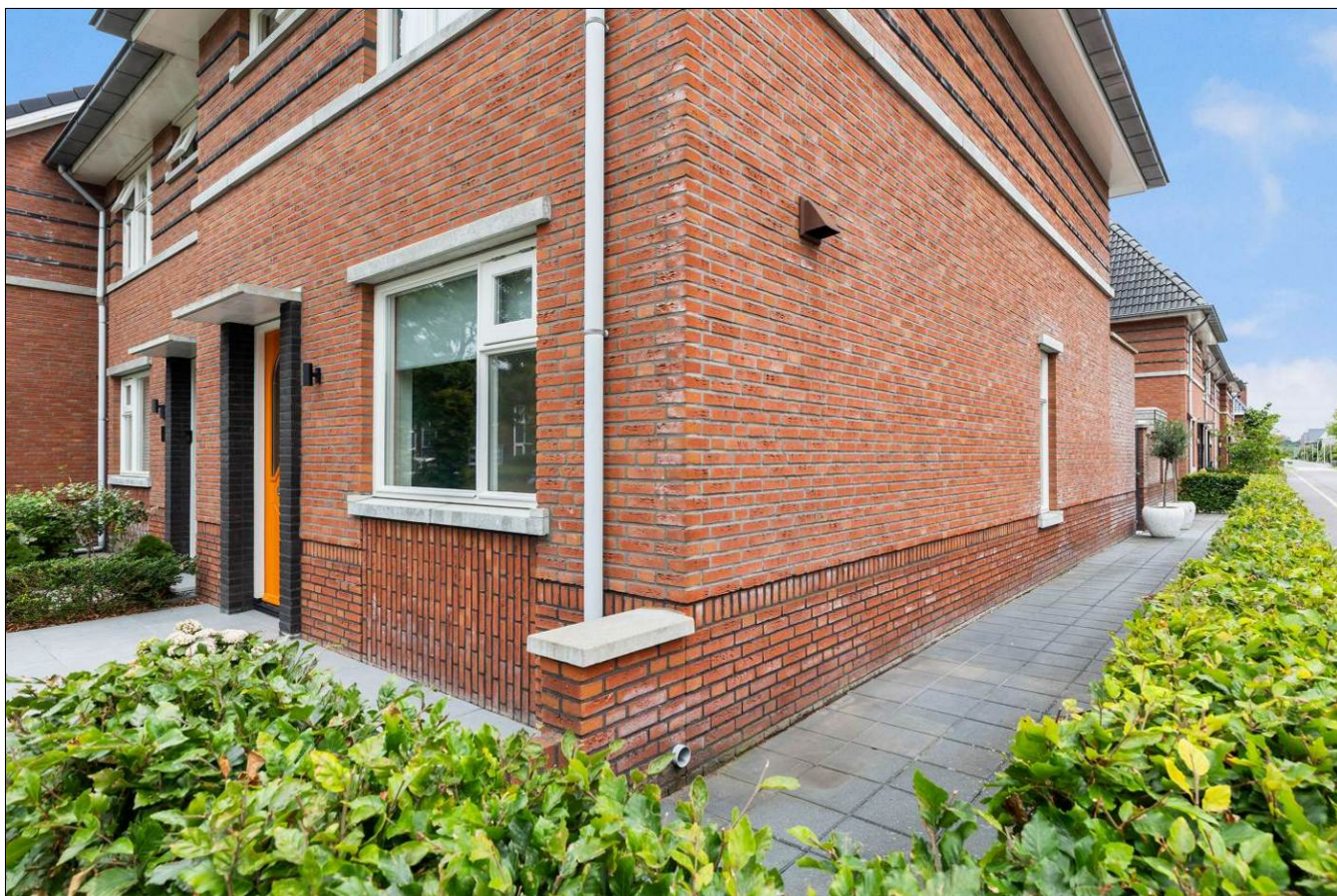
















Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Satellietopname



Oesterzwam 20

In de gewilde woonwijk Zuidbroek gelegen, instapklare hoekwoning met een modern afwerkingsniveau, zonnige tuin gelegen op het zuidoosten met een vrijstaande houten berging en achterom.

Op loopafstand bevinden zich park Zuidbroek, park Vellertheuvel, diverse speelveldjes en diverse voorzieningen zoals een basisschool, winkels, openbaar vervoer en de op-/afrit A50.

Gebruiksoppervlakte wonen: 121m². Perceeloppervlakte: 179m².

Indeling

Begane grond: entree/hal, meterkast en bergkast, modern toilet met fonteintje, ruime tuingerichte woonkamer met veel extra lichtinval dankzij het zijraam en de openslaande deuren naar de achtertuin. De moderne open keuken aan de voorzijde is voorzien van Siemens inbouwapparatuur, zoals onder andere een oven, magnetron, koel-/vriescombinatie, inductiekookplaat, afzuigkap en vaatwasser.

De begane grond is voorzien van vloerverwarming en een laminaatvloer.

1^e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers, moderne betegelde badkamer voorzien van een ruime inloofdouche, dubbele wastafel(meubel), 2^e toilet met spoelmogelijkheid, handdoekradiator en mechanische ventilatie.

2^e verdieping: zeer ruime 4^e slaapkamer met hoog plafond, groot dakraam en veel bergruimte achter de schotten. Op deze verdieping kan eventueel ook een extra werkkamer gecreëerd worden. Tot slot is er op deze verdieping een separate wasruimte met eveneens een dakraam en veel bergruimte.

Buiten: De tuin biedt veel privacy en is gelegen op het zuidoosten. Het is voorzien van fraai tegelwerk, een achterom aan de zijkant. Het is mogelijk om de achtertuin te verbreden door het stuk zijtuin erbij te trekken.

Bouwjaar: 2014. Energielabel A. Verwarming middels stadsverwarming. De woning is goed onderhouden, modern afgewerkt en biedt dankzij de vier slaapkamers, praktische bergruimten en zonnige achtertuin volop ruimte en wooncomfort. Bovendien is er veel parkeergelegenheid direct voor de woning.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: €549.500,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

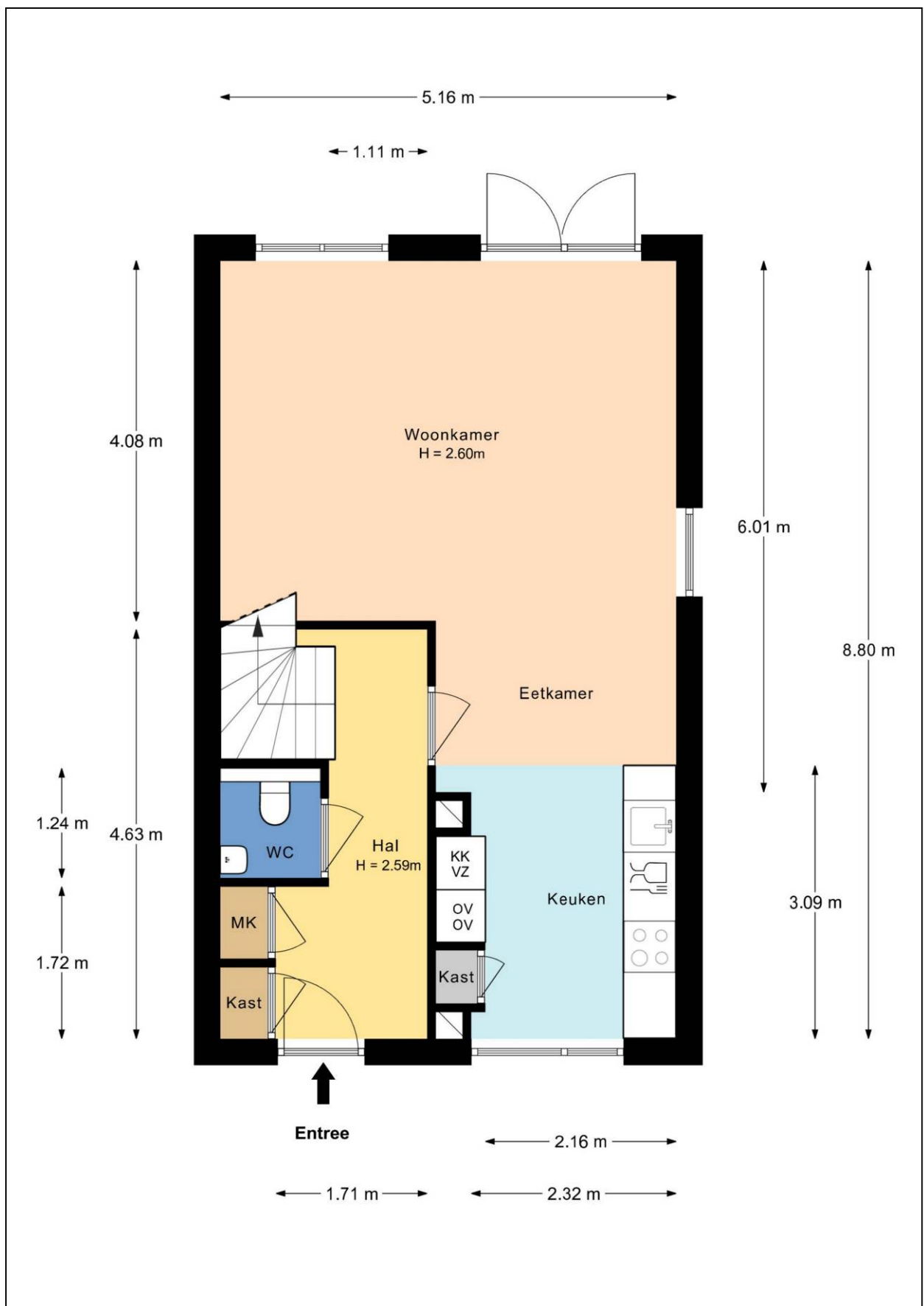
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

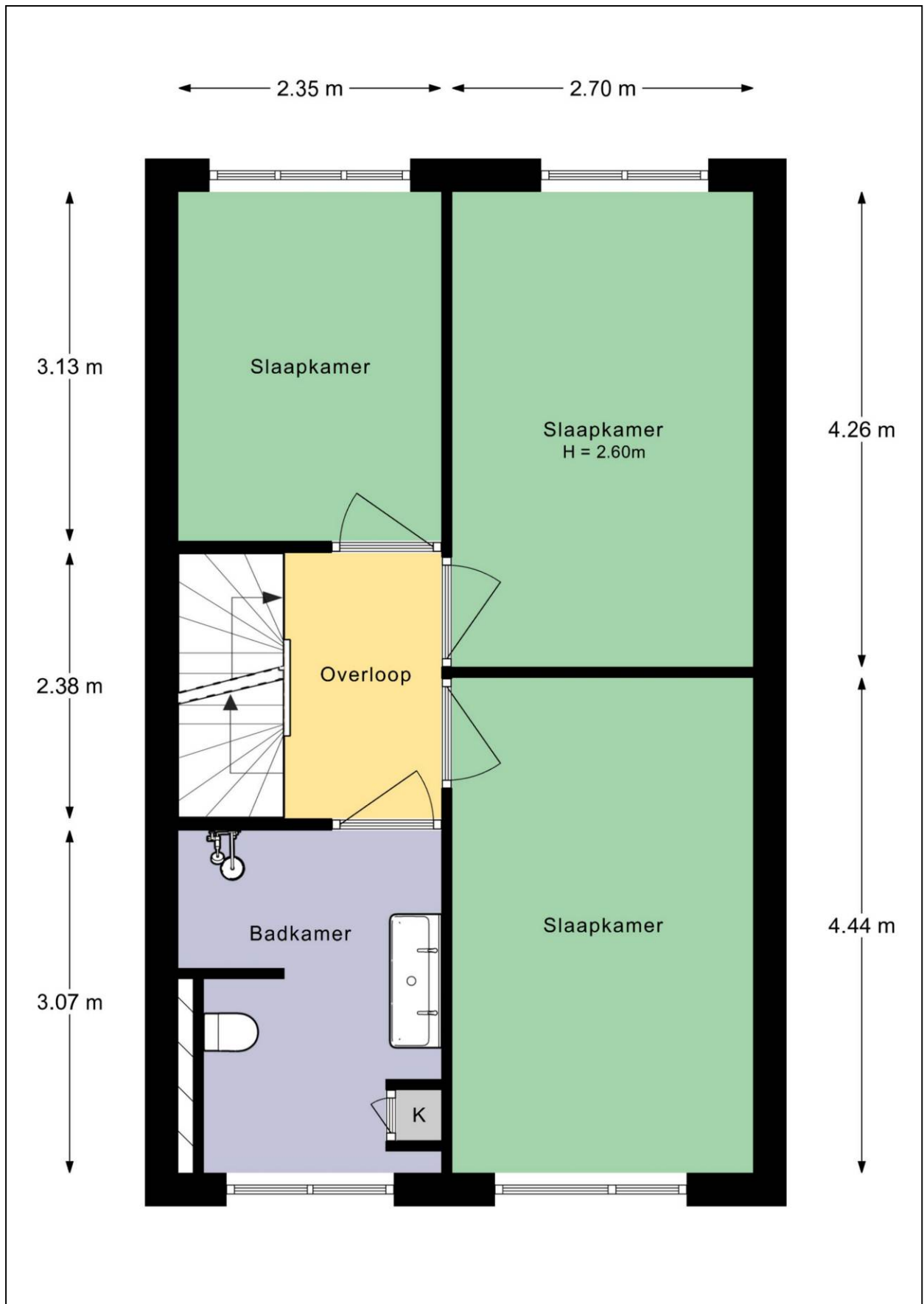
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

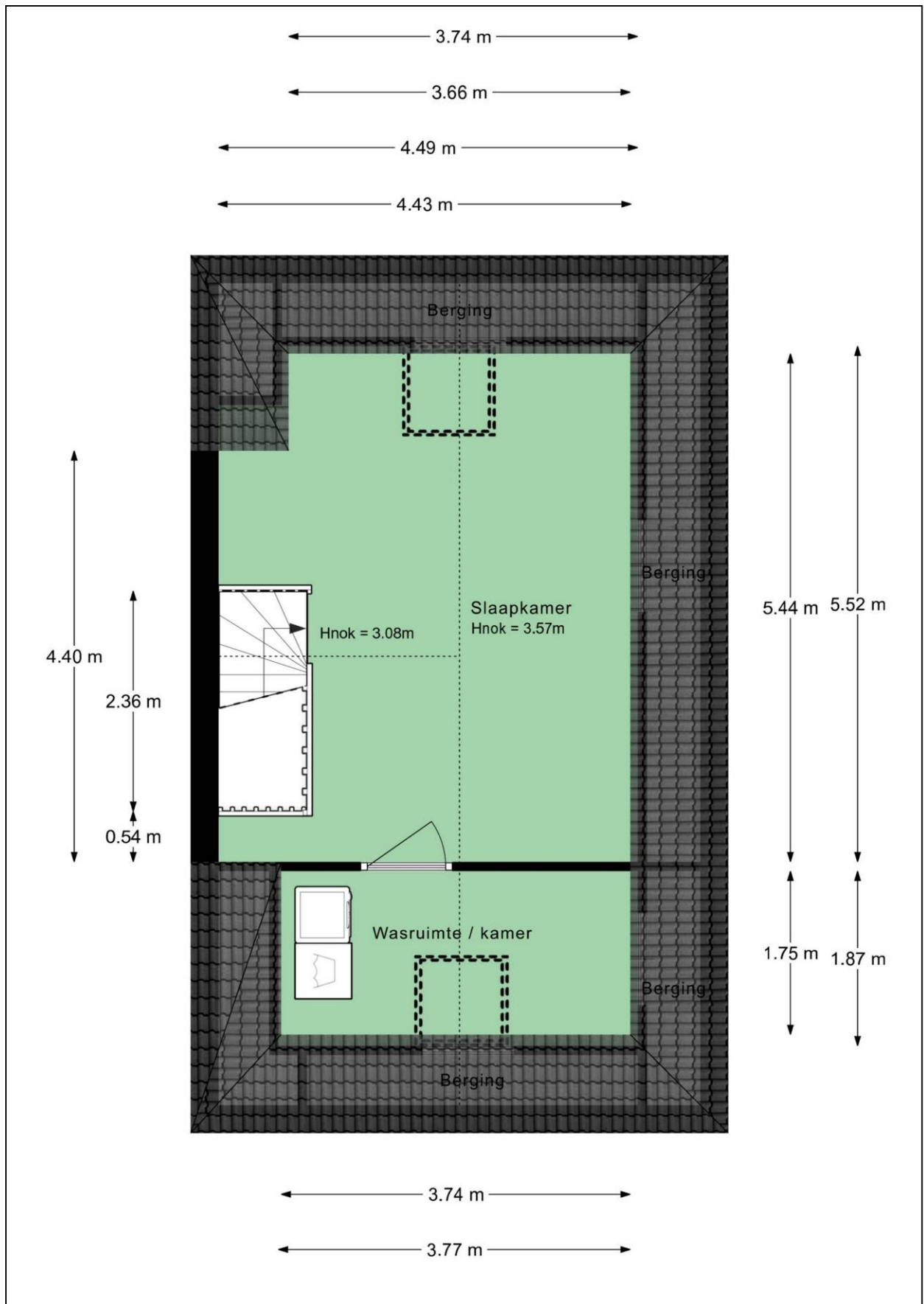
Plattegrond begane grond



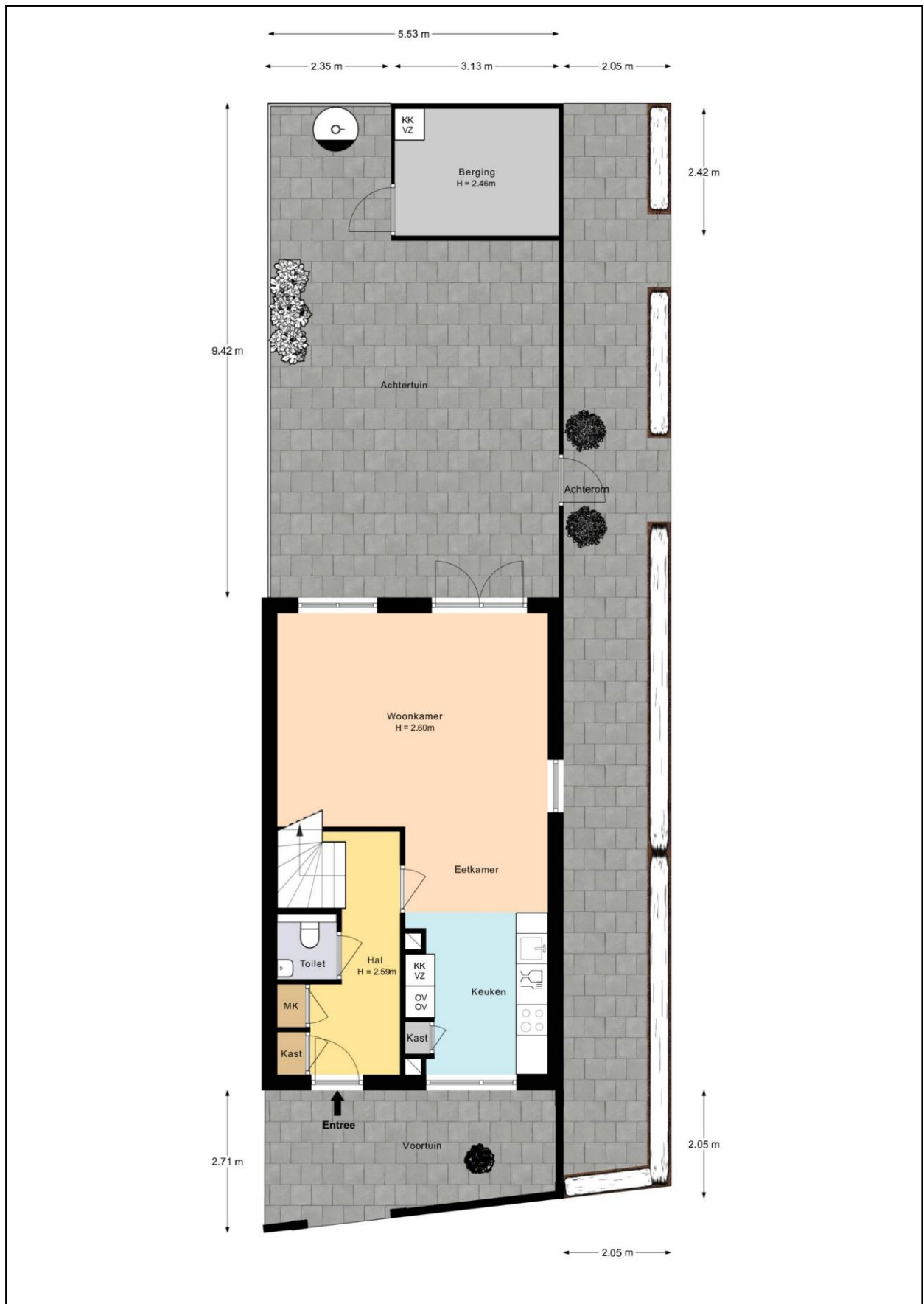
Plattegrond eerste verdieping



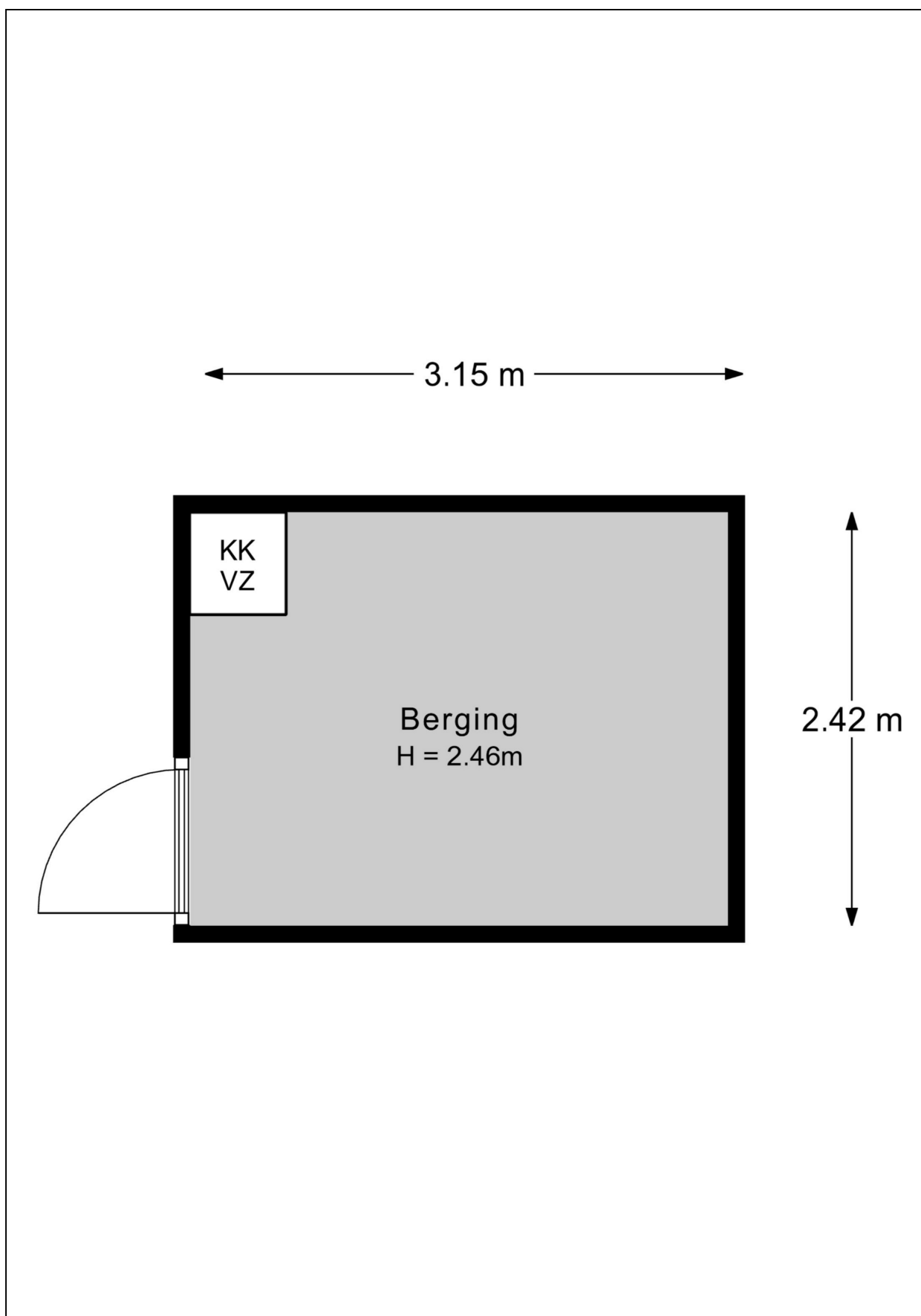
Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond tuin



Plattegrond berging



Kadastrale kaart

Kadastrale kaart

Uw referentie: Oesterzwam 20



0 5 10 15 20 25m

12345	Deze kaart is noordgericht	Schaal 1: 500	
25	Perceelnummer	Kadastrale gemeente Apeldoorn	
	Huisnummer	Sectie AF	
	Vastgestelde kadastrale grens	Perceel 4862	
	Voorlopige kadastrale grens		
	Administratieve kadastrale grens		
	Bebouwing		

Voor een eensluidend uittreksel, geleverd op 14 september 2026
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.

Energie label



Rijksoverheid

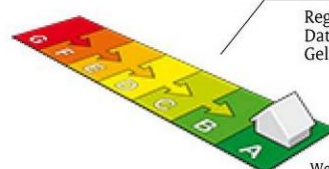
Energie label woning

Oesterzwam 20
7324CL Apeldoorn
BAG-ID: 0200010003909780

Veel besparingsmogelijkheden

Energie label A

Registratienummer 926448353
Datum van registratie 15-12-2020
Geldig tot 15-12-2030



Weinig besparingsmogelijkheden

Overzicht woningkenmerken

1.	Woningtype	Hoekwoning
	Bouwperiode	2014 - heden
	Woonoppervlakte	101 t/m 120 m ²
2.	Glas woonruimte(s)	HR glas
	Glas slaapruimte(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 Martine van Engelenburg
Examennummer 192667
KvK nummer 01117437

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

Dit energie label bevat maatregelen om de energieprestatie van uw woning te verbeteren. De maatregelen die op dit energie label genoemd worden zijn maatregelen die op dit moment kosteneffectief zijn of dit naar verwachting binnen de geldigheidsduur van het energie label worden, gebaseerd op een gemiddeld energiegebruik van de woning.

Als uw gebruik afwijkt van het gemiddeld gebruik kunnen de terugverdientijden zoals vermeld op dit energie label afwijken.

Lijst van Zaken

Betreffende:	Oesterzwam 20, Apeldoorn		
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:			
- gangkast	X		
- zolder	X		
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- laminaat	X		
- droogloopmat	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Oven (Siemens)	X		
- Magnetron (Siemens)	X		
- Koel-/vriescombinatie (Siemens)	X		
- Inductiekookplaat (Siemens)	X		
- Afzuigkap (Siemens)	X		
- Vaatwasser (Siemens)	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- Toiletrolhouder	X		
- Handdoekhaakjes	X		
Badkameraccessoires:			
- Handdoekhaakjes	X		
- Tandenborstelhouder	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
Brievenbus	X		
(Voordeur)bel (Eufy)		X	
(Voordeur)bel (gewone wordt teruggeplaatst)	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Stadsverwarming	X		
Zonnescherm buiten gaat mee		X	
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat		X	
Waterslot wasautomaat		X	

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuin			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
Buitenverlichting	X		
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging (mag gratis blijven)			X
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- Poort	X		
- Stenen bbq mag in overleg gratis achterblijven			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?
Zo ja, toelichting: | Nee
Nee, maar de WOZ is volgens verkoper te hoog: berekend op basis van 130 m² i.p.v. 120 m² |
| 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? | Nee |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|--|--|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? | 2014 |
| b. | Heeft u last van daklekkages (gehad)?
Zo ja, waar en is dit verholpen? | Ja
Berging, bij de hoek van de regenpijp
— verholpen in augustus 2021 |
| 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?
Zo ja, welk (gedeelte van het) dak en waarom? | Ja
Dak van de berging, laten repareren
(zie ook vraag b) |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?
Platte daken:
Overige daken (woning):
Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Is er sprake van volledige isolatie? | Nee
Ja
Tijdens de bouw / zolder, 2014
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? | Hout |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd?
Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | September 2023
Nee |
| c. | Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |

- | | | |
|----|--|---|
| d. | Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig?
Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | Nee
Niet alle ramenkozijnen hebben hun sleutel nog |
| e. | Is er sprake van isolerende beglazing?
Zo ja, welk type glas?
Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? | Ja
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 de vloeren, plafonds en/of wanden? | Nee |
| b. | Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar? | Ja
Badkamerplafond; schimmel is behandeld, plafond is later (juli 2026) gestuukt |
| c. | Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig?
Zo ja, waar? | Ja
Zettingsscheuren: woonkamer, hal, slaapkamers |
| 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?
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?

Is er sprake van volledige isolatie? | Ja
Mei 2014 — geïsoleerde ribcassette-vloer, isolatiewaarde $R_c = 3,5 \text{ m}^2 \text{ K/W}$ (1ste en 2de verdieping, kanaalplaatvloer)
Ja |

6. Fundering, kruipruimte en kelder

- | | | |
|----|--|---|
| a. | Is er sprake (geweest) van gebreken aan de fundering? | Nee |
| b. | Is de kruipruimte toegankelijk?
Zo ja, waar?
Is de kruipruimte droog?
Zo nee of meestal, toelichting: | Ja
Gang
Meestal
Niet bekend, maar de keer dat we er zijn geweest was het droog |
| c. | Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | N.v.t. (geen kelder) |

- | | | |
|----|---|--------------------|
| d. | Is de grondwaterstand in de afgelopen jaren waarneembaar gewijzigd of is er sprake van wateroverlast geweest? | Niet bekend |
|----|---|--------------------|

7. Installaties

- | | | |
|----|---|---|
| a. | Wat voor warmte-installatie(s) is/zijn er aanwezig in de woning?
Is/zijn de installatie(s) eigendom?
Toelichting: | Stadsverwarming
Nee
Warmtebox is geen eigendom, maar van de stadswarmteleverancier |
| 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?
Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? | Ja, met warm water
Begane grond |
| 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 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?
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | Nee
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?
Wanneer is dit systeem voor het laatst onderhouden?
Hoe oud is dit systeem ongeveer? | Ja
Ja
2024 (box schoongemaakt)
Vanaf oplevering 2014 |
| n. | Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig? | Nee |
| o. | Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?
Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer? | Ja
Vanaf oplevering (2014) |

8. Sanitair, riolering en keuken

a.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke?	Puur gebruikssporen Wastafel, wc
b.	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	Vanaf oplevering, 2014
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?	2014
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	2014 (vaatwasser vervangen januari 2026) Ja
i.	Heeft u een kokend water kraan?	Nee

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	2014
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 (dus los van het dak/sanitair/riolering)? Zo ja, waar en is dit verholpen?	Ja Vaatwasser in juni 2026, daarna vernieuwd; Op zolder, doordat de slang van de droger uit de afvoer was
h.	Is de grond verontreinigd?	Nee
i.	Is er een olietank aanwezig of aanwezig geweest?	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? Zo ja, welke?	Ja Zolder opgedeeld in twee kamers, december 2016
o.	Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
p.	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel? Zo ja, welke label?	Ja Label A

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar:	€	494,73 2026
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar:	€	528.000,- 01-01-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar:	€	437,43 2026
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen? Belastingjaar:	€	518,67 2026
e.	Voorschotbedrag gas:		N.v.t.
	Elektra:	€	125,-
	Water:	€	57,-
	Stadsverwarming:	€	204,47
	Jaarverbruik gas:		N.v.t.
	Jaarverbruik elektriciteit hoog:		1862 kWh (23-6-2025 tot 23-4-2026)
	Jaarverbruik elektriciteit laag:		2431 kWh
	Jaarverbruik elektriciteit totaal:		4293 kWh
	Jaarverbruik water:		316 m3 (4-2-2025 tot 2-3-2026)
	Jaarverbruik stadsverwarming:		41,7 GJ (1-2-2025 tot 1-2-2026)
	Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?		5 bewoners
f.	Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten?		Nee
g.	Als er sprake is van erfpacht of opstalrecht:		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 (lopend jaar is nog bezig)

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

Nog garantie op de vaatwasser |
|--|---|

12. Nadere informatie

- Putje in de achtertuin aangesloten op riolering i.v.m. wateroverlast.
- Zijtuin kan uitgebreid worden (volgens verkoper is hier wel een vergunning voor nodig).