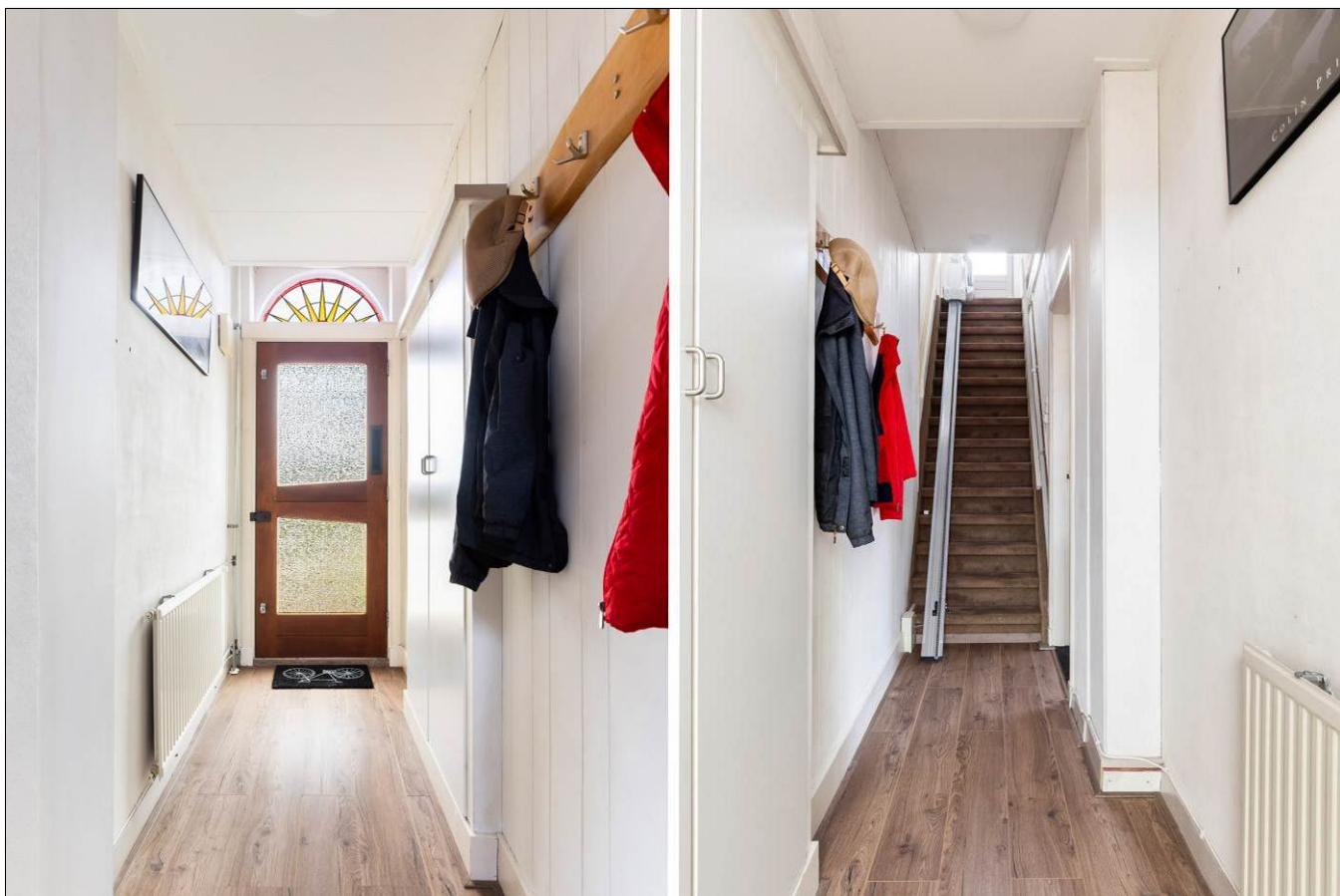




Apeldoorn, 1e Wormenseweg 228





















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





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













Satellietopname



1^e Wormenseweg 228

Karakteristieke 2-onder-1-kapwoning op een royaal perceel van maar liefst 345 m². De woning beschikt over een stenen garage, carport, ruime oprit met plaats voor meerdere auto's, een stenen berging en een zonnige, fraai aangelegde achtertuin op het westen. Dankzij de gunstige ligging bevinden het NS-station en het centrum van Apeldoorn zich op korte afstand. Ook winkels, horeca, scholen en diverse uitvalswegen zijn gemakkelijk bereikbaar.

De woning is uitstekend onderhouden en de afgelopen jaren op diverse punten gemoderniseerd. Zo is de buitenzijde in 2022 geschilderd, zijn er 8 zonnepanelen geplaatst en is de meterkast vernieuwd. In december 2021 is bovendien een nieuwe keuken geplaatst. In 2025 is een nieuwe HR-cv-ketel geïnstalleerd en in juni 2026 is het riool volledig vernieuwd.

Indeling

Begane grond: entree, hal met meterkast en garderobe, lichte en sfeervolle woonkamer met erker, een fraaie eiken parketvloer en een eet- en zitgedeelte, moderne keuken (december 2021) voorzien van diverse inbouwapparatuur en toegang tot de kelderkast en het portaal met achterentree, modern toilet met fonteintje.

1e verdieping: overloop met vaste kasten, vlizotrap naar een grote bergzolder en toegang tot het platte dak boven de keuken. Twee grote slaapkamers en een badkamer voorzien van ligbad, tweede toilet, douche en wastafel

De uitzonderlijk diepe achtertuin is fraai aangelegd en biedt volop privacy. Dankzij de meerdere terrassen, volgroeide borders en diverse sfeervolle zitplekken is er altijd wel een fijne plek om van de tuin te genieten.

Ook aan praktische bergruimte is geen gebrek. In de tuin bevindt zich een stenen schuur, het voormalige bakhuis, met aansluitingen voor wasapparatuur. De stenen garage is verdeeld in twee separate ruimtes en beschikt over een vliering. Achter in de tuin staat daarnaast een vrijstaande houten berging met overkapping/veranda, een heerlijke plek om beschut buiten te zitten.

Bouwjaar woning: 1939. De woning is voorzien van dakisolatie, muurisolatie en grotendeels van dubbele beglazing. Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel uit 2025.

Aanvaarding: in overleg.
Vraagprijs: € 425.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67
7322 JK Apeldoorn

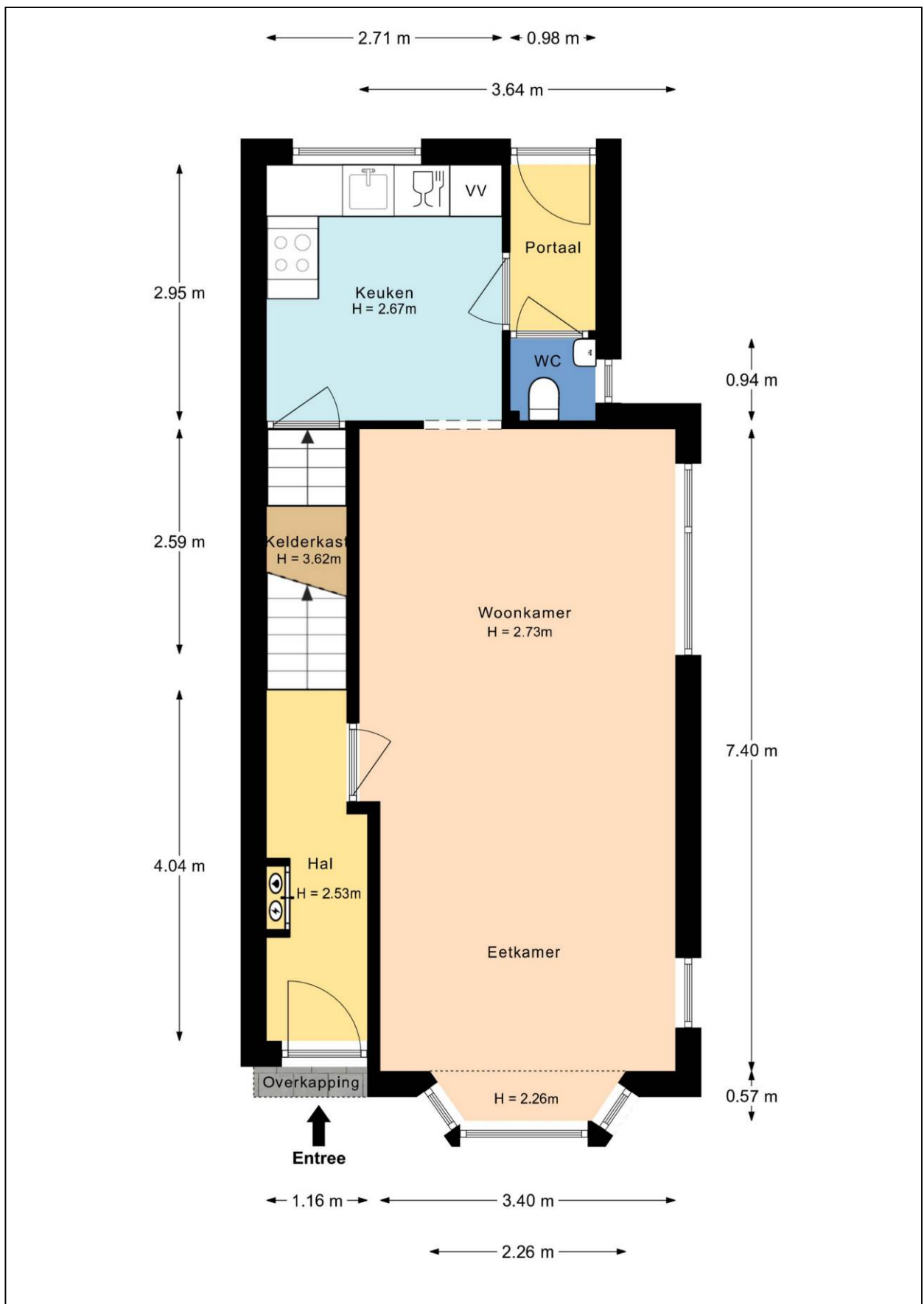
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

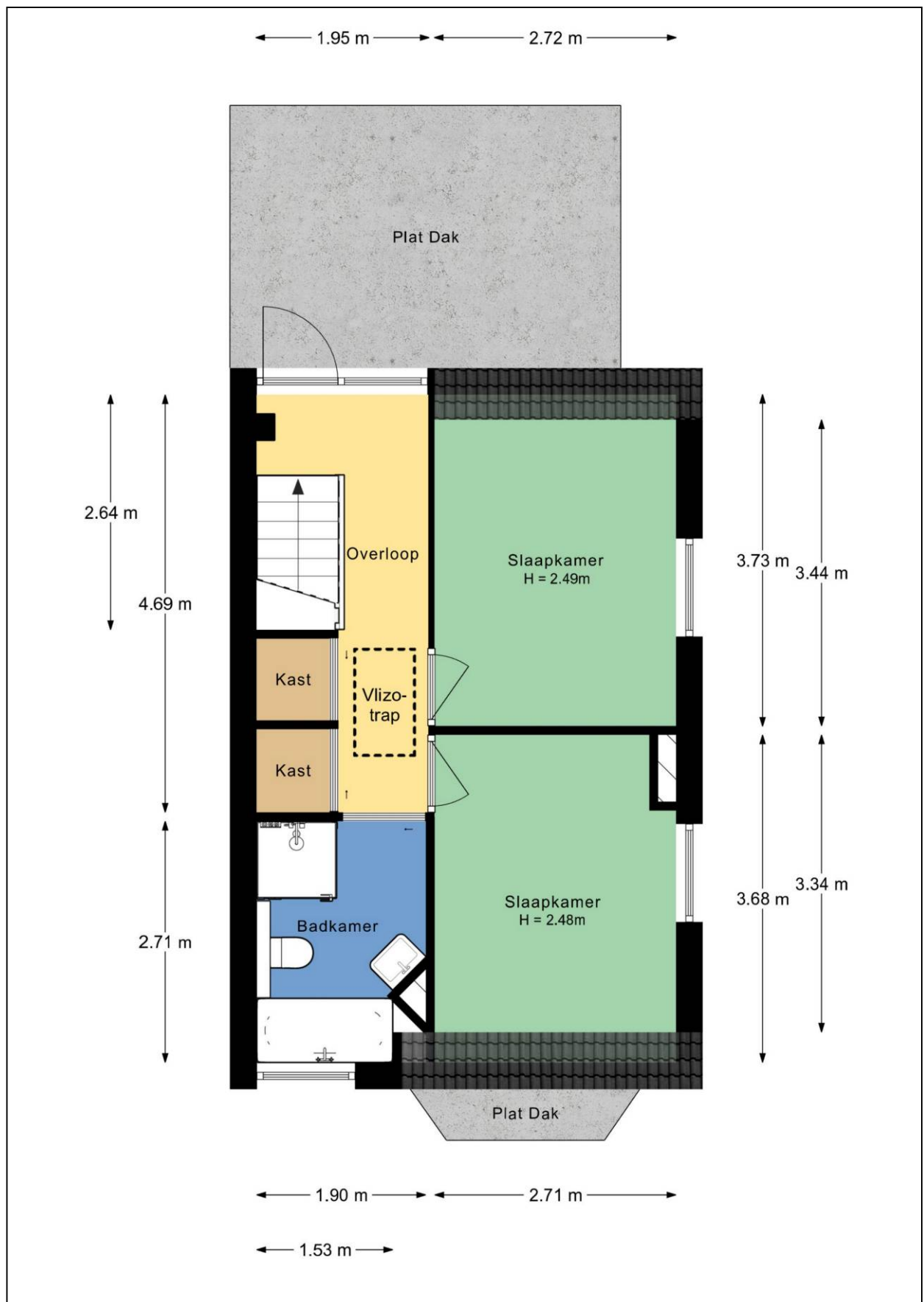
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

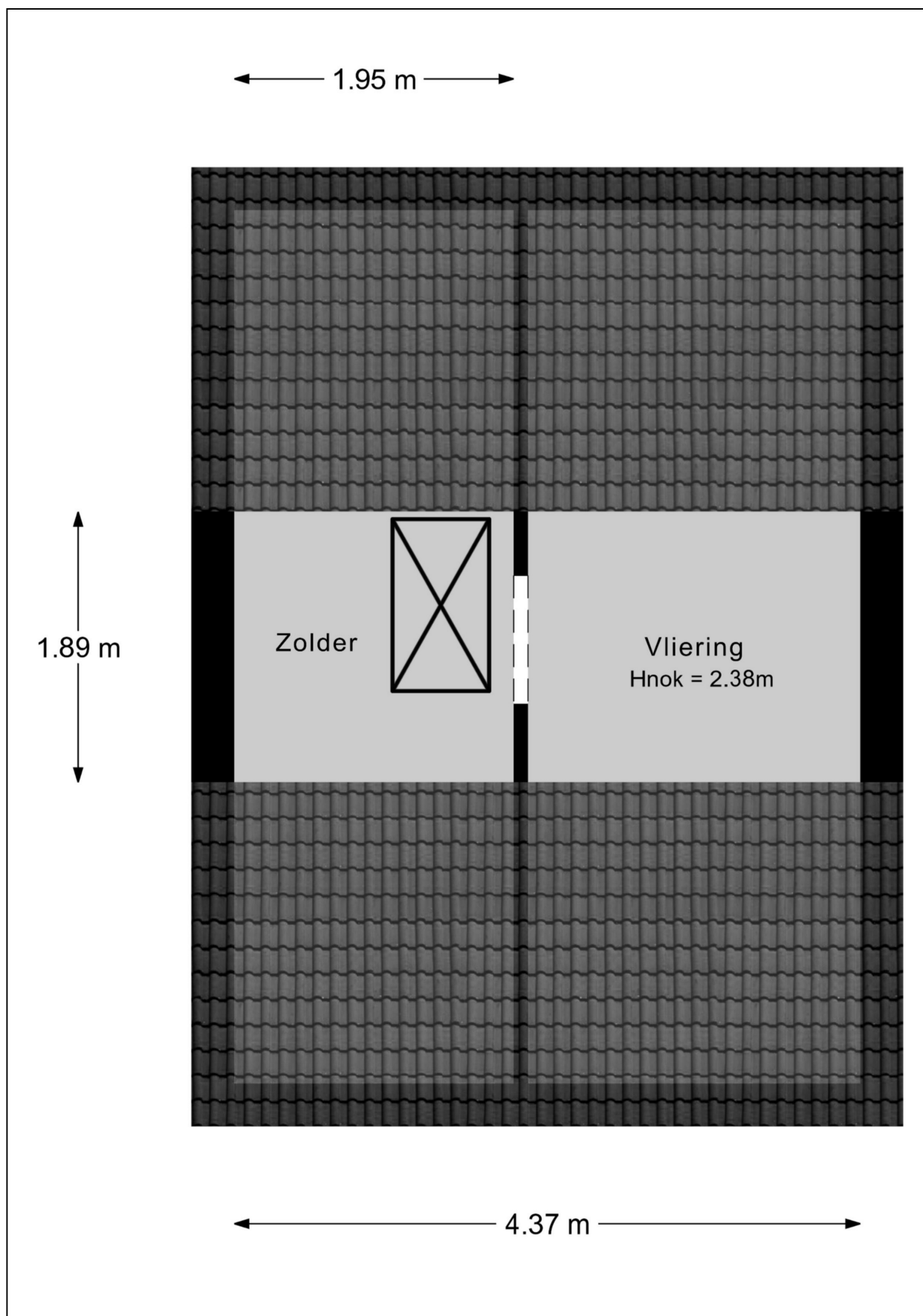
Plattegrond begane grond



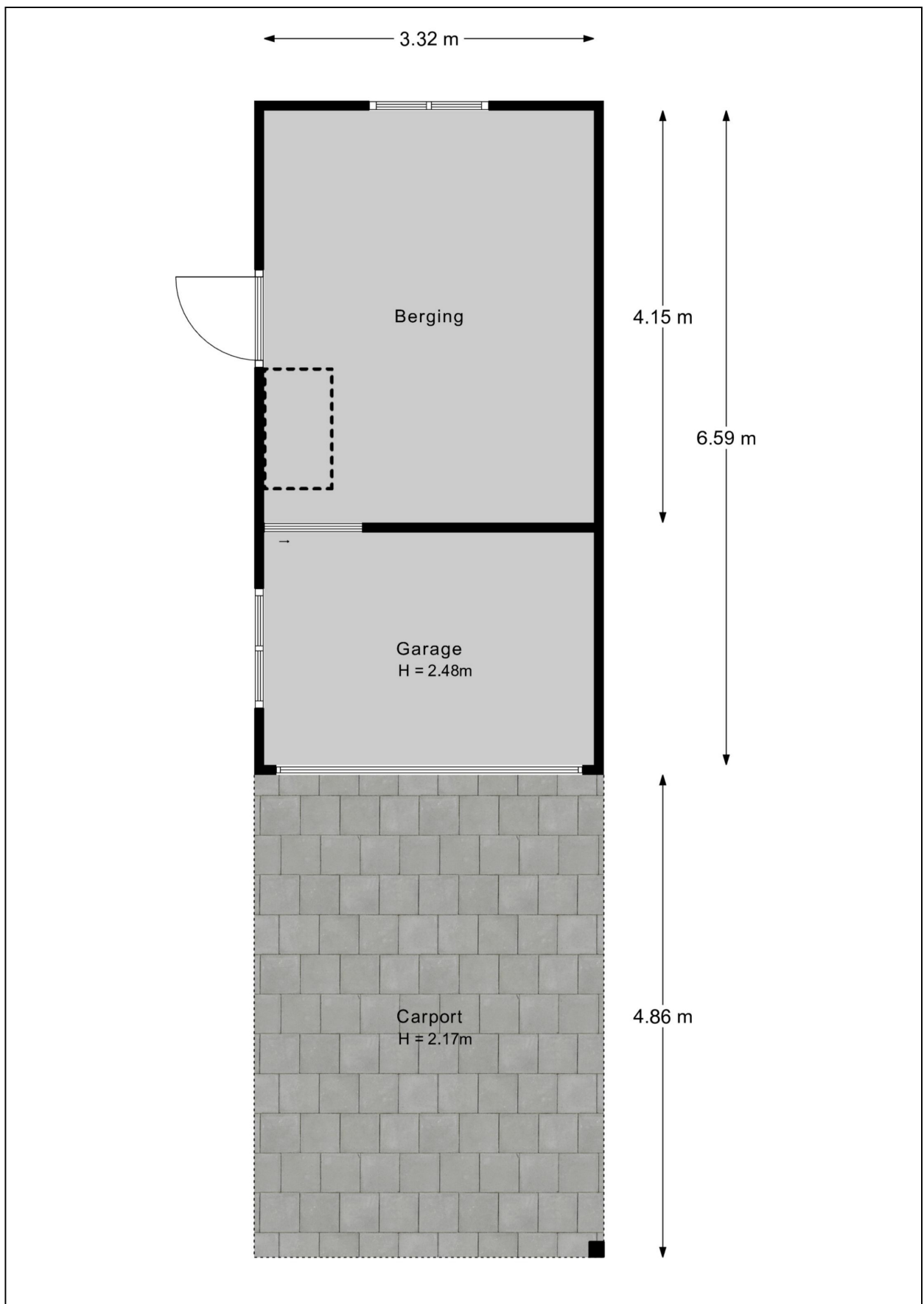
Plattegrond eerste verdieping



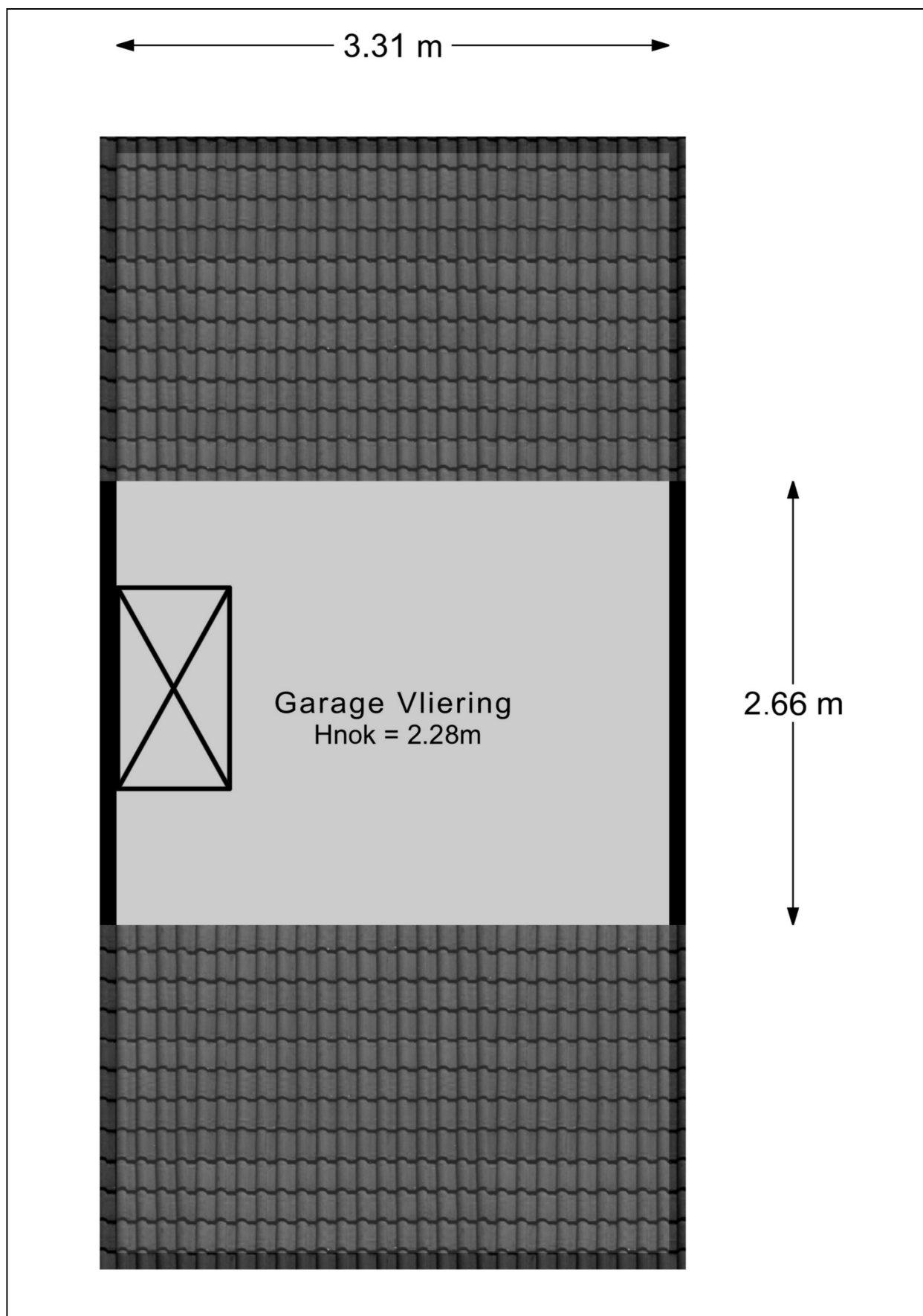
Plattegrond vliering



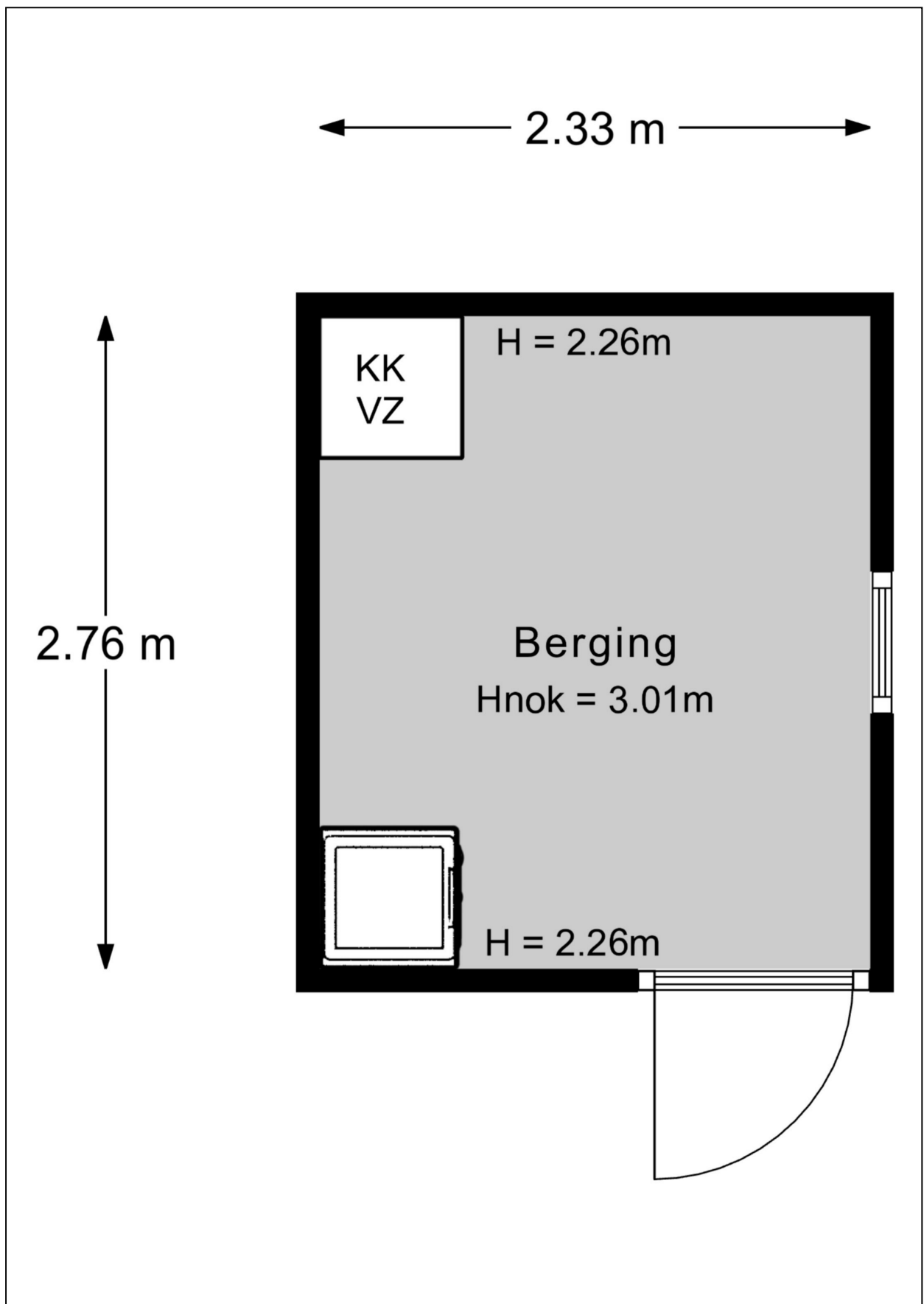
Plattegrond garage



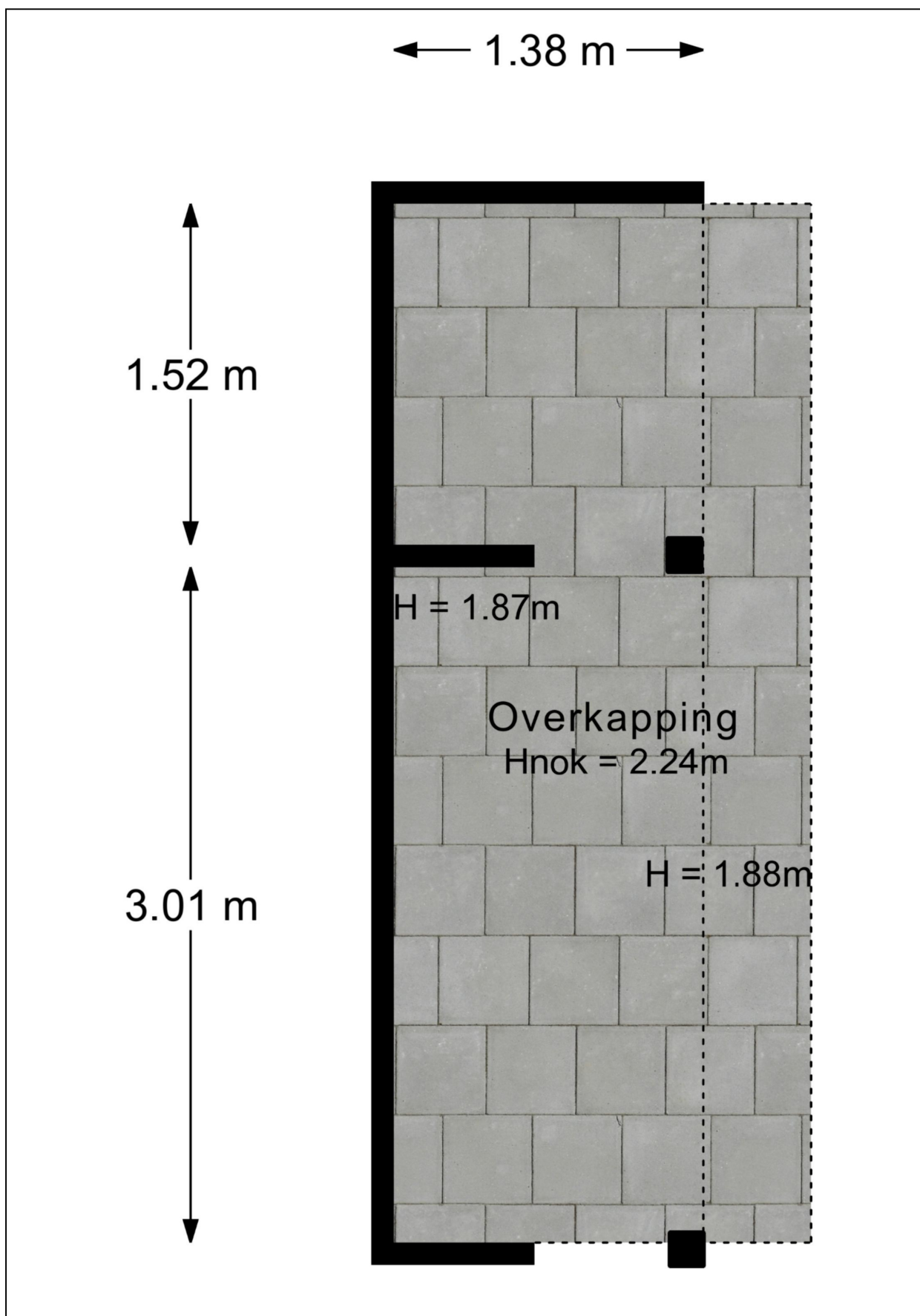
Plattegrond vliering garage



Plattegrond bakhuis



Plattegrond tuinhuisje



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
210782766

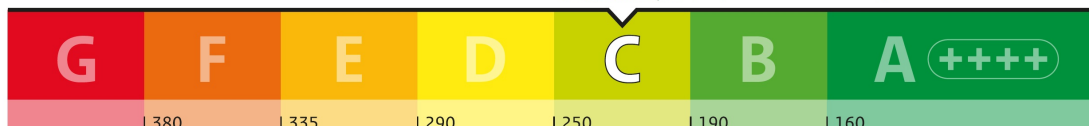
Datum registratie
17-09-2026

Geldig tot
17-09-2036

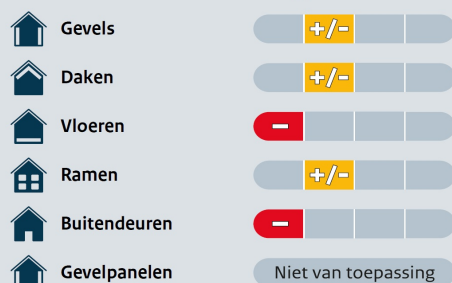
Deze woning
heeft energielabel

C

228,80 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



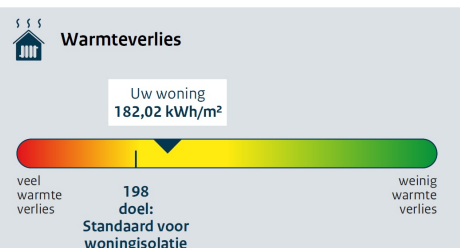
Isolatie van uw woning



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	3,240 Wp
Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



CO ₂	CO ₂ -uitstoot [kg CO ₂ eq/m²]	50,94
-----------------	--	-------

Aandeel hernieuwbare energie [%]	13,0
----------------------------------	------

Kans op hoge binnentemperaturen in de zomer	groot
---	-------

Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres
1e Wormenseweg 228
7331 MT Apeldoorn

Bouwjaar
1939

Woningtype
Twee-onder-één kap

Gebruiksoppervlakte
89 m²



Energieadviseur
S.B. Derksen

Lijst van Zaken

Betreffende:	1e Wormenseweg 228 te Apeldoorn		
Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Woning interieur			
Verlichting, te weten:			
- inbouwspots/dimmers	X		
- losse (hang)lampen			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails	X		
- gordijnen	X		
- overgordijnen	X		
- vitrages	X		
- rolgordijnen	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- vloerbedekking	X		
- houten vloer(delen)	X		
- laminaat	X		
- plavuizen	X		
Designradiator(en)	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- koel-vriescombinatie	X		
- inductieplaat	X		
- combi-magnetron	X		
- vaatwasser	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- zeepompje	X		
- wifi laadstation	X		
Sanitair/sauna			
Toiletaccessoires:			
- borstelhouders	X		
Badkameraccessoires:			
- handdoekenkast	X		
- borstelhouder	X		
- badsteunen	X		
Sauna met toebehoren			
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Screens	X		
Isolatievoorzieningen (voorzetramen/radiatorfolie etc.)	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	X		
Waterslot wasautomaat	X		
Zonnepanelen	X		
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
Bebouwing			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
Overig			
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?	Woning
	Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Ja

2. Gevels

a.	Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of aanhoudend vochtige plekken op de gevels?	Nee
b.	Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in/aan de gevels aanwezig?	Nee
c.	Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	Nee
	Zo nee, zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Ja
	Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de gevels plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2008, minerale wol
	Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Ja
	Is er sprake van volledige isolatie?	Ja
d.	Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee

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)?	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:	Nee
	Overige daken:	Nee
	Zo nee, is het dak daarna geïsoleerd? Platte daken:	Nee
	Overige daken:	Ja
	Zo ja, wanneer heeft de isolatie plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?	2015, PU-schuimplaten
	Heeft u een certificaat of bewijs van het na-isoleren?	Nee
	Is er sprake van volledige isolatie? Platte daken:	Nee
	Overige daken:	Nee
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? | 2022 |
| | Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Ja |
| | Zo ja, door wie? | Hans Jansen |
| c. | Functioneren alle scharnieren en sloten? | Ja |
| d. | Zijn voor alle afsluitbare deuren, ramen etc. sleutels aanwezig? | Nee |
| | Zo nee, voor welke deuren, ramen etc. niet? | Kanteldeur niet (rest wel) |
| e. | Is er sprake van isolerende beglazing? | Ja |
| | Zo ja, welk type glas? | HR |
| | Is er sprake van isolerende beglazing in de gehele woning? | Nee |
| | Zo nee, welke ramen zijn niet geïsoleerd? | Slaapkamers en badkamer |
| 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? | 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? | Vanuit de kelder |
| | 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):
Type(nummer) van de installatie(s):
Installatiedatum van de installatie(s):
Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden?
Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? | CV
Ja
Remeha Avanta ACE 28 CW4

5-2-2025
Nog niet nodig |
| 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?
Zo ja, waar? | Nee
Buitenkraan met vorstbeveiliging |
| 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 geleasd?
Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?
Wat is de capaciteit van één zonnepaneel?
Functioneren alle zonnepanelen?
Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?
Zo ja, welke?
In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?
Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?
Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?
Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen?
Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? | Ja
Nee
8
1,6 kWp
Ja
Ja
Emphase
2022, door Eco Green
Ja
2,7 MWh (2025)
12 jaar
Nee |
| i. | In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? | N.v.t. |
| k. | Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?
Zo ja, wanneer en welke onderdelen?
Zijn er gebreken aan de elektrische installatie? | Ja
2021, totale meterkast
Nee |
| l. | Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? | Nee |

m.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Ja
	Zo ja, functioneert dit systeem naar behoren?	Ja
	Hoe oud is dit systeem ongeveer?	2022
n.	Is er een domoticsysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
o.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig?	Ja
	Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	2022

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?	2000
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.? Zo ja, welke?	Ja Open verbinding onder vloer; in juni 2026 volledig vervangen (pvc).
f.	Is er een andere voorziening, zoals een septictank, beerput of dergelijk aanwezig?	Nee
g.	Van welk jaar dateert de keukenopstelling ongeveer?	December 2021
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	December 2021 Ja
i.	Heeft u een kokend water kraan? Merk:	Ja ACE

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1939
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?	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)?	Nee
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? Zo ja, welke ver-/bijbouwingen, in welk jaartal en door welk bedrijf zijn deze uitgevoerd?	Ja Garage in 1976 / carport in 1988 (beide in eigen beheer)
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)?	Nee
o.	Is er sprake van glasvezel internet?	Ja
p.	Bent u in het bezit van een definitief energieprestatiecertificaat/energielabel?	Ja, C

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar:	€	341,06 2025
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar:	€	364.000 1-1-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar:	€	403,64 2025
d.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? Belastingjaar:	€	151,00 2025
e.	Voorschotbedrag gas en elektra: Voorschotbedrag water: Jaarverbruik elektriciteit hoog: Jaarverbruik elektriciteit laag: Jaarverbruik elektriciteit totaal: Jaarverbruik water: Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning?	€ €	261,00 40,37 990 kWh 910 kWh 1900 kWh (teruglevering: 507 kWh) 130 m3 2 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? | 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? | Nee |
|---|------------|