GOOS
makelaardij



Apeldoorn, Zwarte Kijkerweg 9





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





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





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





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





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



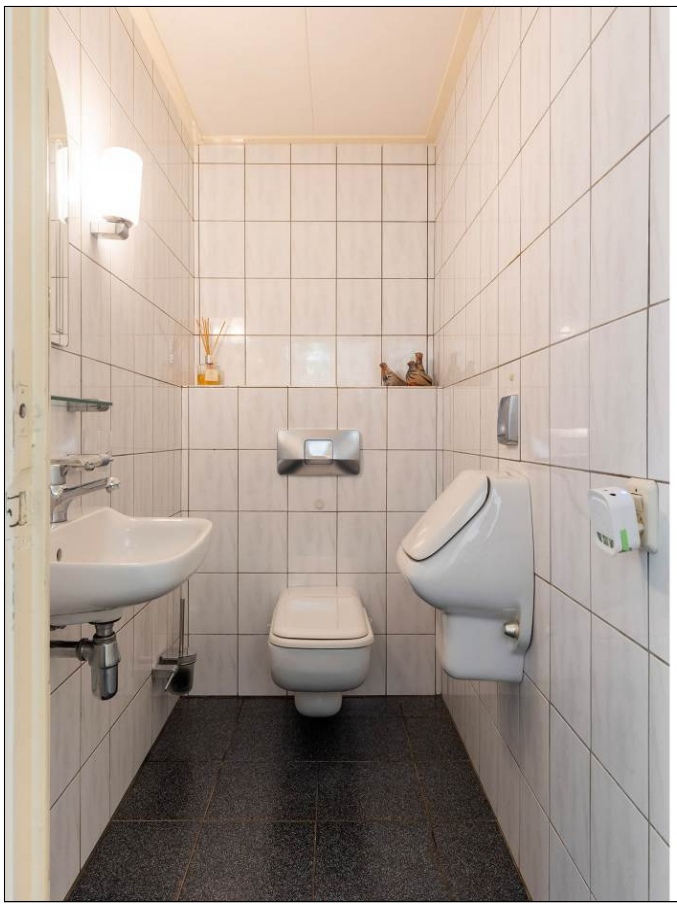


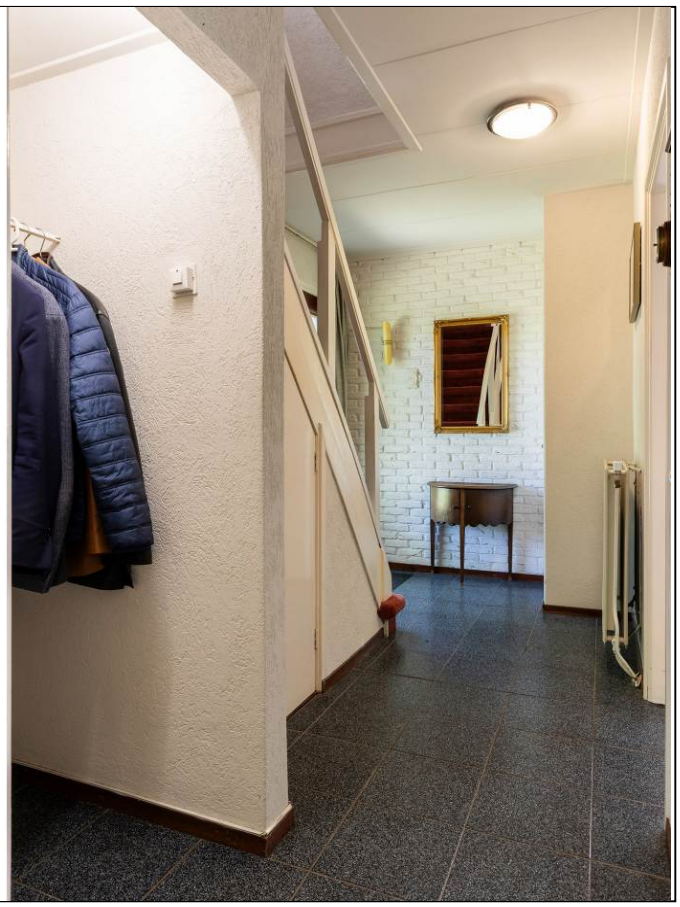
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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







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



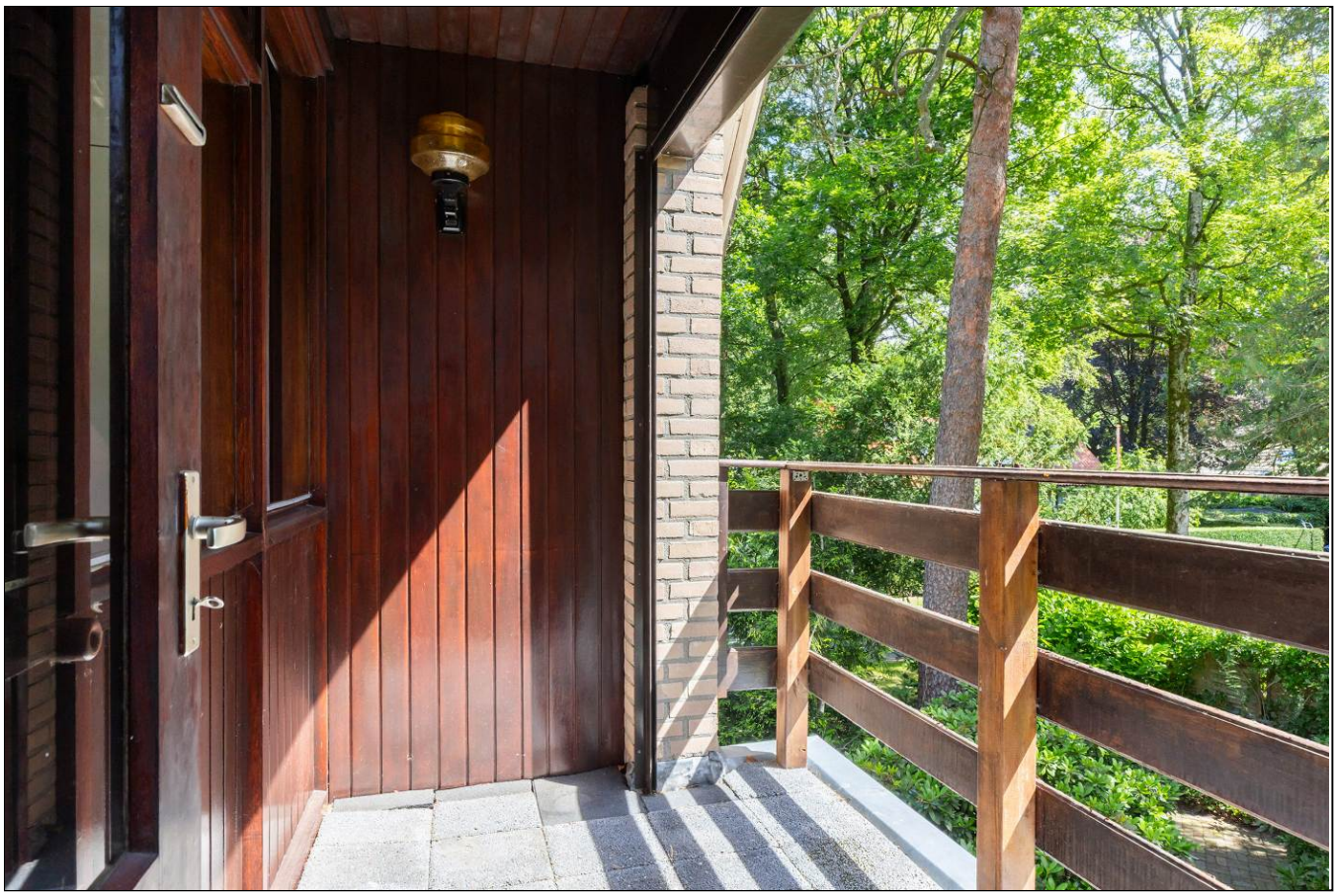


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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





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





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





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





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





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





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





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





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





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





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





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





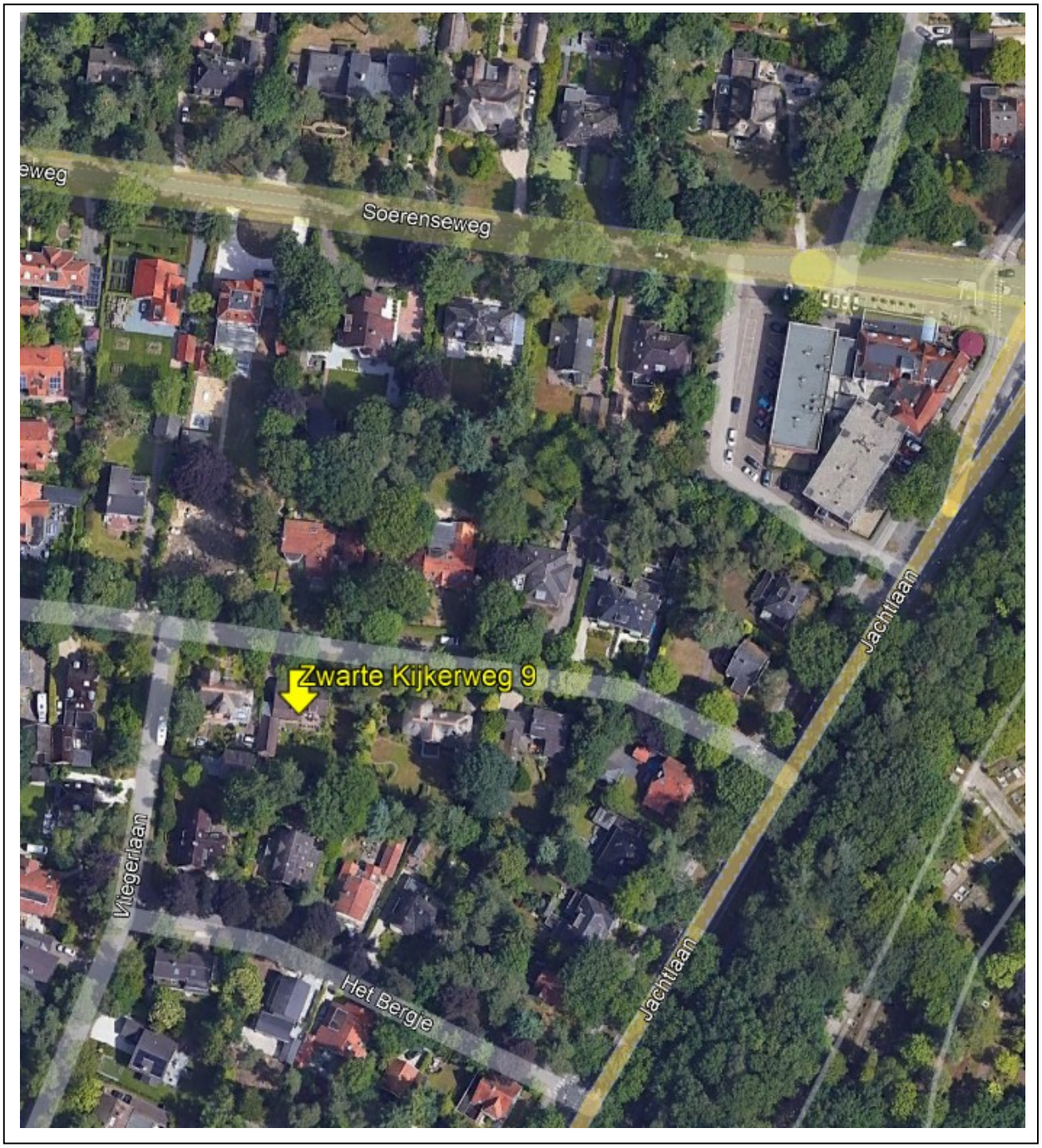
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.





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

Satellietopname



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

Zwarte Kijkerweg 9

Op een toplocatie in Berg en Bos gelegen, omgeven door natuur en met alle voorzieningen van Apeldoorn binnen handbereik, ruime uitgebouwde villa met zeer ruime tuin op het zuiden, oprit met carport en vrijstaande garage met zolder, op een prachtige groene locatie nabij de Veluwe.

Gebruiksoppervlakte wonen: 145m². Bijgebouw: 49m². Perceeloppervlakte: 943m².

Indeling
Begane grond:
Entree met ruime hal, toiletruimte v.v. wandcloset, urinoir en wastafel, provisiekelder en trapopgang.
Royale woonkamer met openhaard, veel lichtinval en fraai zicht op de tuin.
Ruim eetgedeelte met deur naar de tuin en nette keuken voorzien van inbouwapparatuur. **De eetkamer en keuken zijn voorzien van vloerverwarming.**

Eerste verdieping:
De overloop geeft toegang tot drie ruime slaapkamers en twee badkamers. De hoofdslaapkamer heeft een balkon op het oosten en een vaste kastenwand. De grootste badkamer is voorzien van een ligbad, toilet en twee wastafels. De 2e kleinere badkamer is voorzien van een douche en wastafel.

Vliering:
Via een vlizotrap is de vliering te bereiken met veel bergruimte.

Bouwjaar: 1957. Verwarming en warm water middels een HR cv-ketel uit 2021.

De vrijstaande garage is voorzien van verwarming, water en elektra, met ruime zolder en elektrische garagedeur.

Rondom de woning ligt een fraai aangelegde tuin met veel privacy, diverse zon- en schaduwplekken, houten tuinhuisje en is gesitueerd om het zuiden.

Omgeving: De Zwarte Kijkerweg staat bekend om zijn groene en rustige ligging. Op korte afstand liggen de bossen van de Veluwe, ideaal voor wandelen, fietsen en ontspannen in de natuur. Tegelijkertijd zijn winkels, scholen, sportvoorzieningen en uitvalswegen richting de A1 en A50 binnen enkele minuten bereikbaar. Een perfecte balans tussen landelijk wonen en stedelijk gemak.

Aanvaarding: in overleg.
Vraagprijs: € 995.000,- 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

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

Plattegrond begane grond



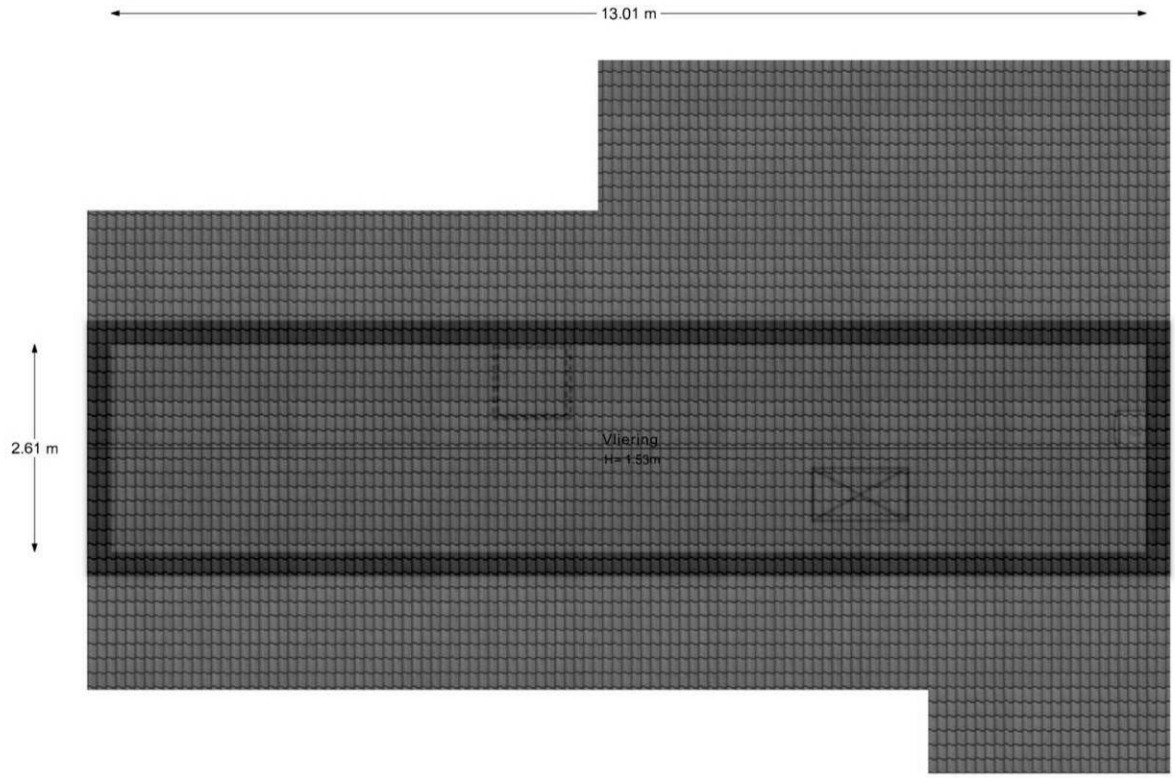
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond eerste verdieping



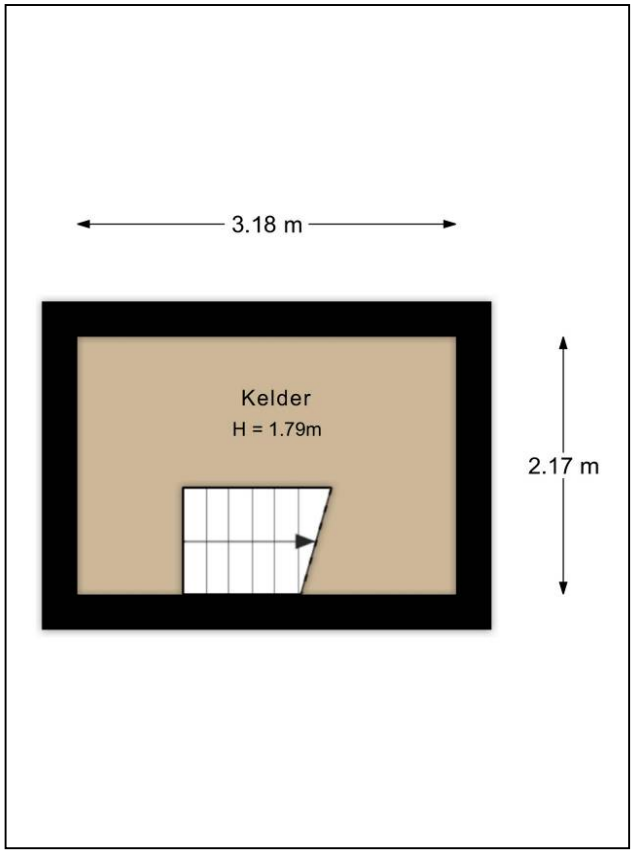
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

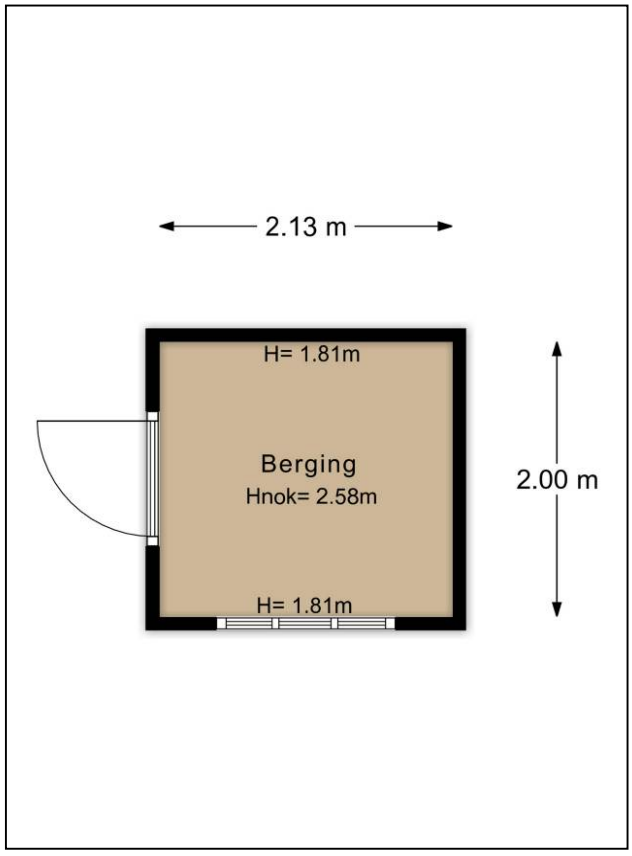
Plattegrond vliering



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

Plattegrond kelder en tuinhuis





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

Plattegrond tuin



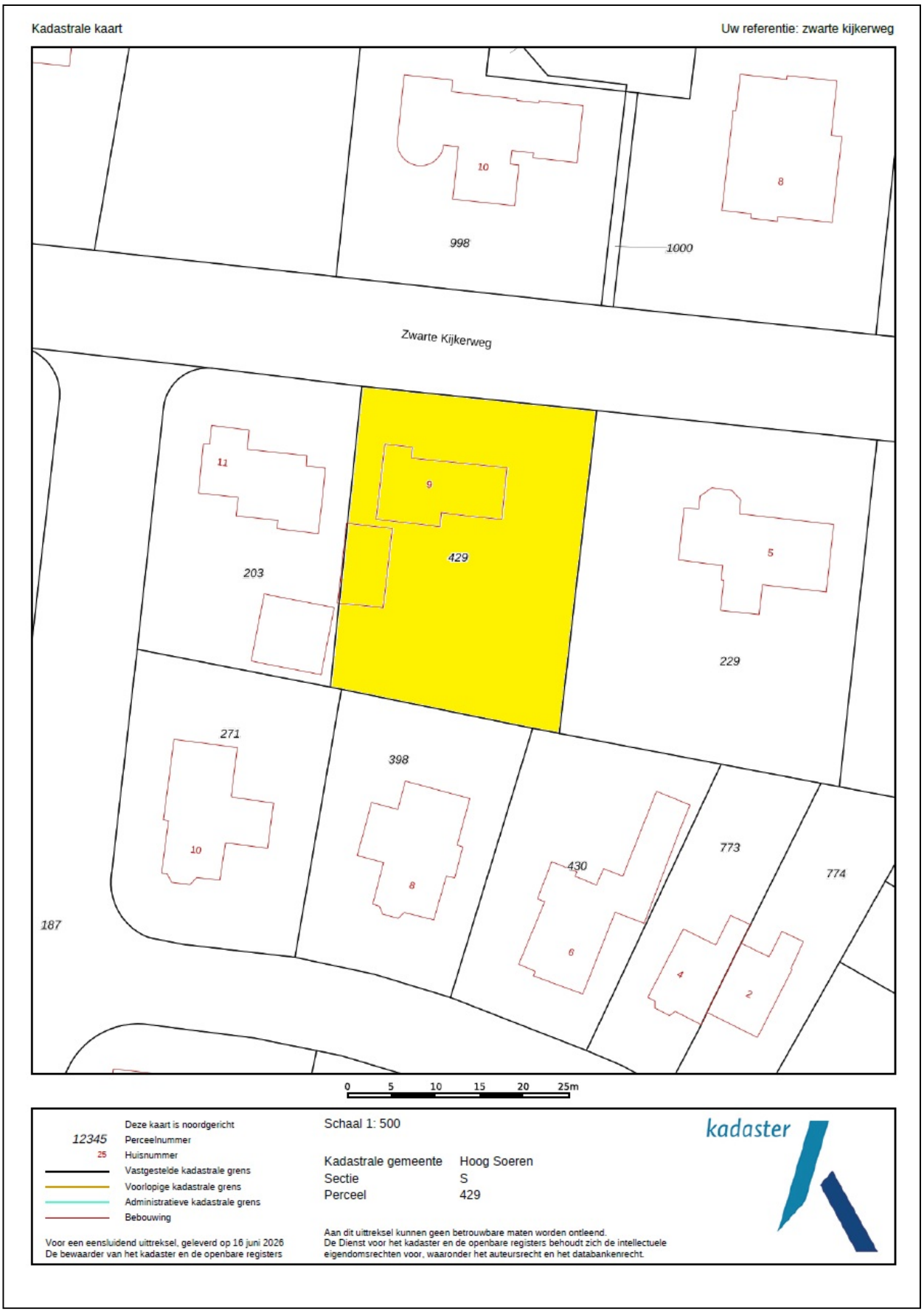
Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Plattegrond 3D tuin



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

Kadastrale kaart



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

Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer	Datum registratie	Geldig tot
107596490	17-06-2026	17-06-2036

Deze woning heeft energielabel F

349,65 kWh/m² (energie uit fossiele brandstoffen)



Isolatie van uw woning

Gevels	+/-
Daken	-
Vloeren	-
Ramen	+/-
Buitendeuren	-
Gevelpanelen	Niet van toepassing

Installaties in uw woning

Verwarming	HR-107 ketel
Warm water	Combitoestel
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.

Warmteverlies



CO_2-uitstoot [kg CO_2 eq/m²]	76,18
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
Zwarte Kijkerweg 9
7313GC Apeldoorn

Bouwjaar
1957

Woningtype
Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte
145 m²

Energieadviseur
J.W. Spronk

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

Lijst van zaken

Woning - Interieur

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
(Losse) kasten, legplanken, te weten:			
- Inbouwkast	☒	☐	☐

Raamdecoratie / zonwering binnen

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- gordijnrails	☒	☐	☐
- gordijnen	☒	☐	☐
- overgordijnen	☒	☐	☐

Vloerdecoratie

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
- vloerbedekking	☒	☐	☐
- parketvloer	☒	☐	☐
- houten vloer(delen)	☒	☐	☐
- plavuizen	☒	☐	☐

Overige interieurzaken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
(Voorzet) openhaard met toebehoren	☒	☐	☐

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

Keuken

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Keukenblok (met bovenkasten)	☒	☐	☐
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- Vaatwasser	☒	☐	☐
- Oven	☒	☐	☐
- Keramische kookplaat	☒	☐	☐

Sanitair / Sauna

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Badkameraccessoires:			
- Verwarming	☒	☐	☐

Exterieur / Installaties / Veiligheid / Energiebesparing

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Kluis	☒	☐	☐
(Voordeur)bel	☒	☐	☐
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	☒	☐	☐
Rookmelders	☒	☐	☐
(Klok)thermostaat	☒	☐	☐

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Warmwatervoorziening, te weten:			
- CV-installatie	☒	☐	☐
Rolluiken	☒	☐	☐
Zonwering buiten	☒	☐	☐
Isolatievoorzieningen	☒	☐	☐
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	☒	☐	☐
Veiligheidsschakelaar wasautomaat	☒	☐	☐
Waterslot wasautomaat	☒	☐	☐

Tuin - Inrichting

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuinaanleg/bestrating	☒	☐	☐
Beplanting	☒	☐	☐

Tuin - Verlichting / Installaties

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Buitenverlichting	☒	☐	☐

Tuin - Bebouwing

Omschrijving	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
Tuinhuis/buitenberging	☒	☐	☐
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	☒	☐	☐

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Vragenlijst

1. Bijzonderheden

Vraag	Antwoord
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**
Zijn er mondelinge of schriftelijke afspraken gemaakt over aangrenzende percelen? Welke zijn dat?	**ja - Hoekje grond achter garage**
Wijken de huidige terreinafscheidingen af van de kadastrale eigendomsgrenzen?	**niet bekend**
Is een gedeelte van de woning, schuur, garage of schutting gebouwd op grond van de buren of andersom?	**nee**
Heeft u grond van derden in gebruik?	**nee**
Rusten er bijzondere lasten en beperkingen op de woning en/of het perceel?	**nee**
Is de Wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing?	**nee**
Is er een anti-speculatiebeding en/of zelfbewoningsplicht van toepassing?	**nee**
Is er sprake van beschermd stads- of dorpsgezicht?	**nee**
Is er sprake van ruilverkaveling?	**nee**
Is er sprake van onteigening?	**nee**
Is de woning of de grond geheel of gedeeltelijk verhuurd of bij anderen in gebruik?	**nee**
Is er over de woning een geschil/procedure gaande?	**nee**
Is er bezwaar gemaakt tegen de WOZ-waardebeschikking?	**nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Zijn er door overheid of nutsbedrijven verbeteringen voorgeschreven die nog niet zijn uitgevoerd?	**nee**
Zijn er subsidies of premies verstrekt die bij verkoop kunnen worden teruggevorderd?	**nee**
Is de woning onbewoonbaar verklaard?	**nee**
Is er bij verkoop sprake van omzetbelastingheffing?	**nee**
Hoe gebruikt u de woning nu?	**Woning, toegestaan**

2. Gevels

Vraag	Antwoord
Is er sprake (geweest) van vochtdoorslag of vochtige plekken op de gevels?	**nee**
Zijn er (gerepareerde) scheuren/beschadigingen in de gevels?	**nee**
Zijn de gevels tijdens de bouw geïsoleerd?	**ja, gedeeltelijk**
Zijn de gevels daarna geïsoleerd? Wanneer en waarmee?	**ja - 1989**
Is er sprake van volledige isolatie?	**nee**
Zijn de gevels ooit gereinigd?	**nee**

3. Dak(en)

Vraag	Antwoord
Hoe oud zijn de daken ongeveer?	**1987**
Heeft u last van daklekkages gehad?	**nee**
Zijn er gebreken geconstateerd aan de dakconstructie?	**nee**
Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd?	**nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt?	**nee**
Zijn de dakgoten lek of verstopt?	**nee**

4. Kozijnen, ramen en deuren

Vraag	Antwoord
Materiaal buitenkozijnen	**Hardhout**
Wanneer voor het laatst geschilderd?	**Niet bekend**
Door erkend schildersbedrijf?	**ja - Niet bekend**
Functioneren alle scharnieren en sloten?	**ja**
Zijn voor alle afsluitbare deuren/ramen sleutels aanwezig?	**ja**
Is er sprake van isolerende beglazing?	**ja – zie energielabelrapport**
Is er isolerende beglazing in de gehele woning?	**nee - Bovenetage niet geïsoleerd**
Is er condensvorming tussen het glas?	**nee**

5. Vloeren, plafonds en wanden

Vraag	Antwoord
Is er sprake van vochtdoorslag of optrekkend vocht?	**nee**
Is er sprake van schimmelvorming?	**nee**
Zijn er scheuren/beschadigingen aanwezig?	**nee**
Problemen met afwerkingen gehad?	**nee**
Gebreken aan de vloerconstructie?	**nee**
Is er vloerisolatie?	**nee**
Is er sprake van volledige vloerisolatie?	**nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

6. Fundering, kruipruimte en kelder

Vraag	Antwoord
Gebreken aan de fundering?	**nee**
Is de kruipruimte toegankelijk?	**ja**
Is de kruipruimte droog?	**ja**
Vochtdoorslag door kelderwand?	**nee**
Wijziging grondwaterstand of wateroverlast?	**nee**

7. Installaties

Vraag	Antwoord
Warmte-installatie	**CV - eigendom**
Merk	**ATAG**
Type	**i36ecz**
Installatiejaar	**2021**
Laatste onderhoud	**10-11-2025 - Slief Loenen**
Opvallende zaken?	**nee**
Radiatoren die niet warm worden?	**nee**
Lekke radiatoren/leidingen?	**nee**
Bevroren leidingen?	**nee**
Vloerverwarming aanwezig?	**ja - warm water, keuken en eetkamer**
Vertrekken die niet warm worden?	**nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

Zonnepanelen aanwezig?	**nee**
Schoorsteenkanalen laatst gebruikt	**2025 – de trek is goed**
Onderdelen elektrische installatie vernieuwd?	**ja – in de aanbouw 1989**
Gebreken elektrische installatie?	**nee**
Laadpaal aanwezig?	**nee**
Mechanische ventilatie aanwezig?	**nee**
Domotica aanwezig?	**nee**
Rookmelders op iedere verdieping?	**ja**

8. Sanitair, riolering en keuken

Vraag	Antwoord
Beschadigingen sanitair?	**nee**
Leeftijd badkamer	**30 jaar**
Lopen afvoeren goed door?	**ja**
Aangesloten op gemeentelijk riool?	**ja**
Gebreken aan riolering?	**nee**
Septictank/beerput aanwezig?	**nee**
Jaar keukenopstelling	**1989**
Jaar inbouwapparatuur	**2010**
Functioneert alle inbouwapparatuur?	**ja**
Kokendwaterkraan aanwezig?	**nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

9. Diversen

Vraag	Antwoord
Bouwjaar woning	**1957**
Asbest aanwezig?	**ja - Dak, eterniet platen**
Zeil uit 1955-1982 aanwezig?	**nee**
Loden leidingen?	**niet bekend**
Japanse duizendknoop aanwezig?	**nee**
Puin/asbest in grond?	**nee**
Elders lekkages gehad?	**nee**
Grond verontreinigd?	**nee**
Olietank aanwezig?	**nee**
Overlast door ongedierte?	**nee**
Aantasting door houtworm/boktor/zwam?	**nee**
Chlorideschade (betonrot)?	**nee**
Verbouwingen uitgevoerd?	**ja - Tussen 1982 en 1989**
Verbouwingen zonder vergunning?	**nee**
Glasvezel internet?	**niet bekend**
Energielabel aanwezig?	**ja, energielabel F**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.

10. Vaste lasten

Vraag	Antwoord
OZB laatste aanslag	**€ 937,- (2026)**
WOZ-waarde	**€ 1.000.000 (1-1-2025)**
Waterschapslasten	**€ 479,- (2026)**
Gemeentelijke belastingen	**€ 707,- (2026)**
Voorschot gas	**€ 300,-**
Voorschot elektra	**€ 175,-**
Voorschot water	**€ 13,-**
Jaarverbruik gas	**3039 m3**
Jaarverbruik elektra totaal	**3265 kWh**
Aantal bewoners	**2**
Lease-/huurkoopcontracten	**nee**
Gemeentelijke belastingen volledig betaald?	**nee**
Variabele bedragen gemeenschappelijke terreinen?	**nee**
Parkeervergunning nodig?	**nee**

11. Garanties

Vraag	Antwoord
Lopende onderhoudscontracten/garanties overdraagbaar?	**nee**

Aan deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.