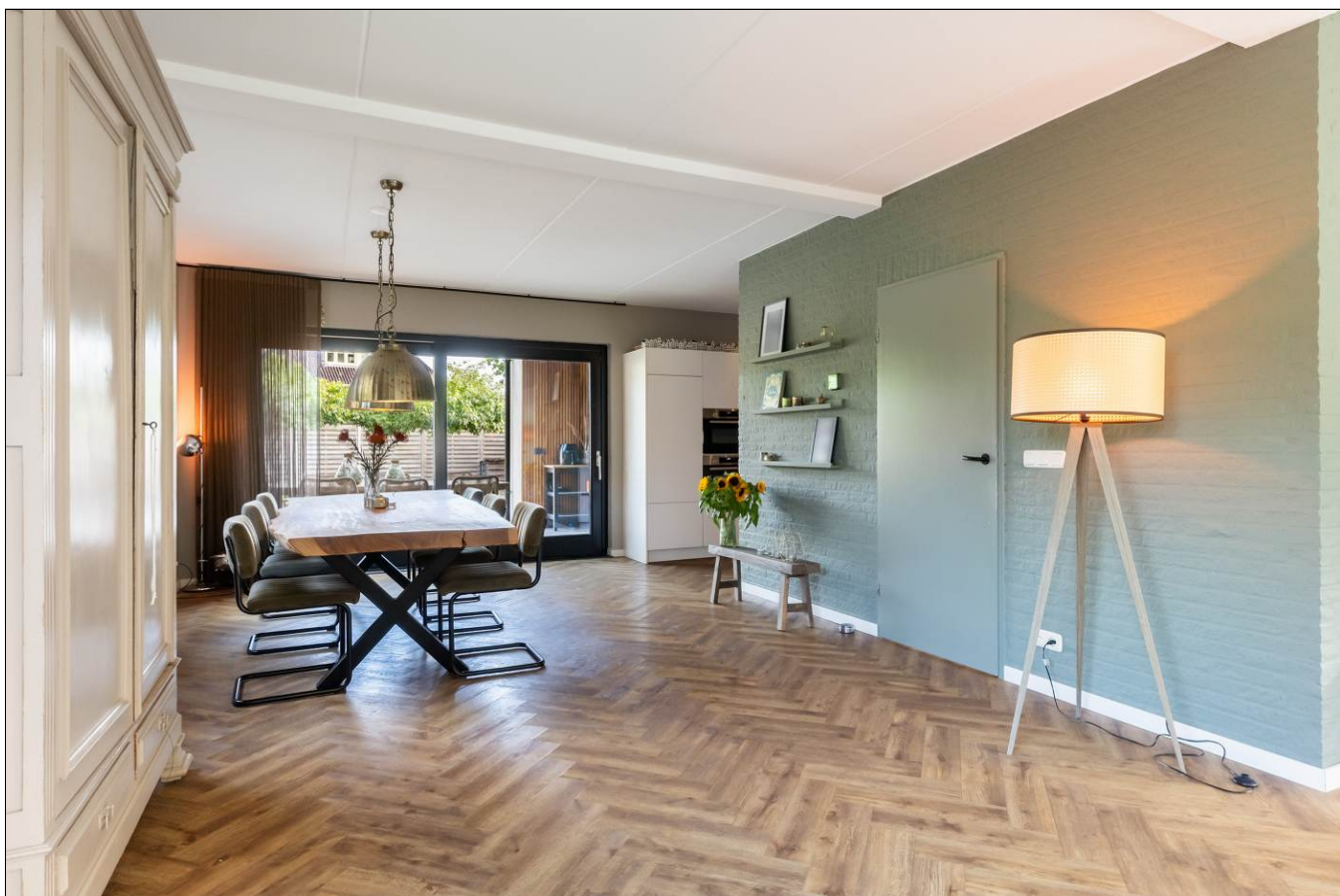




Apeldoorn, Zuiderlaan 65



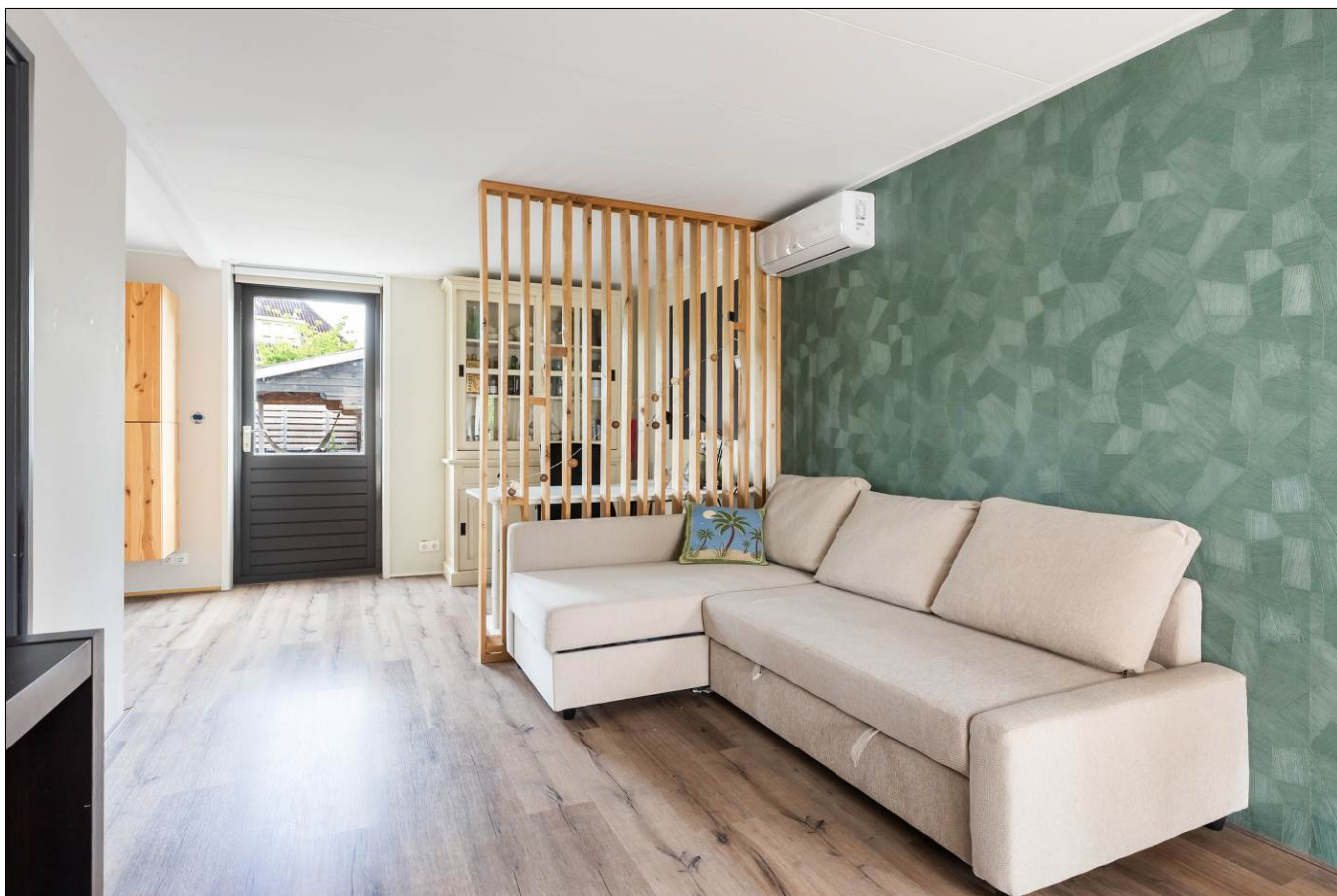


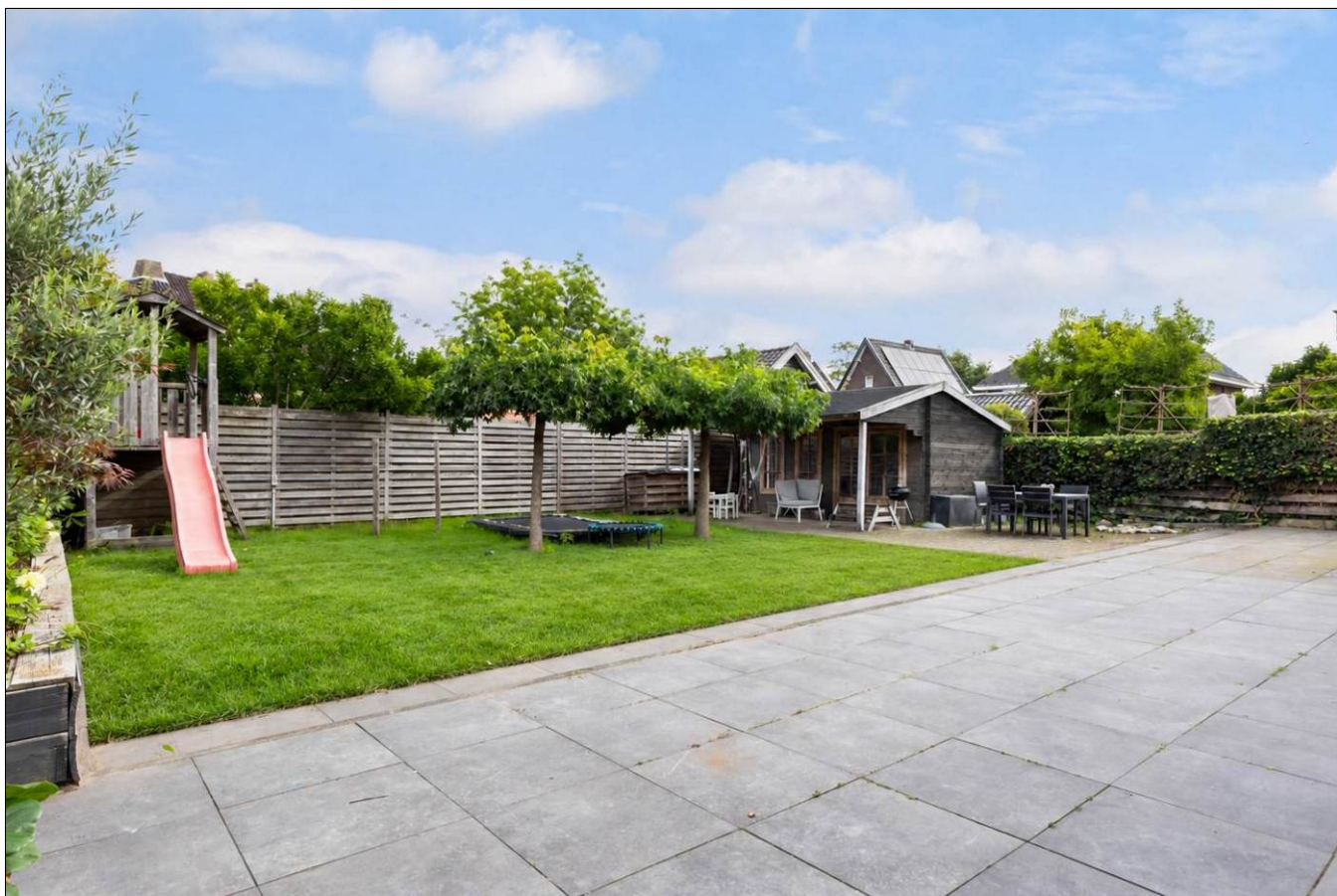














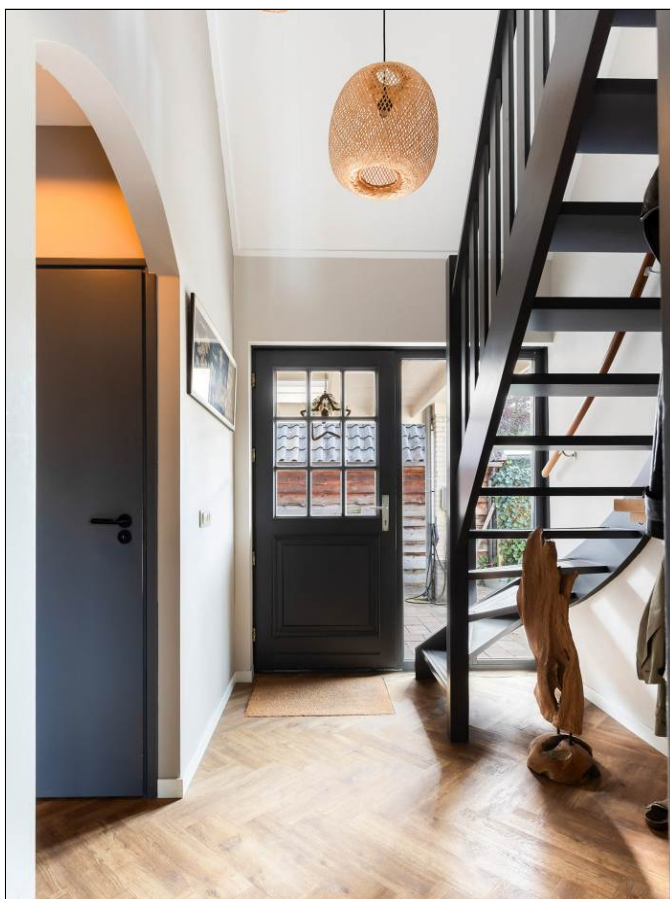
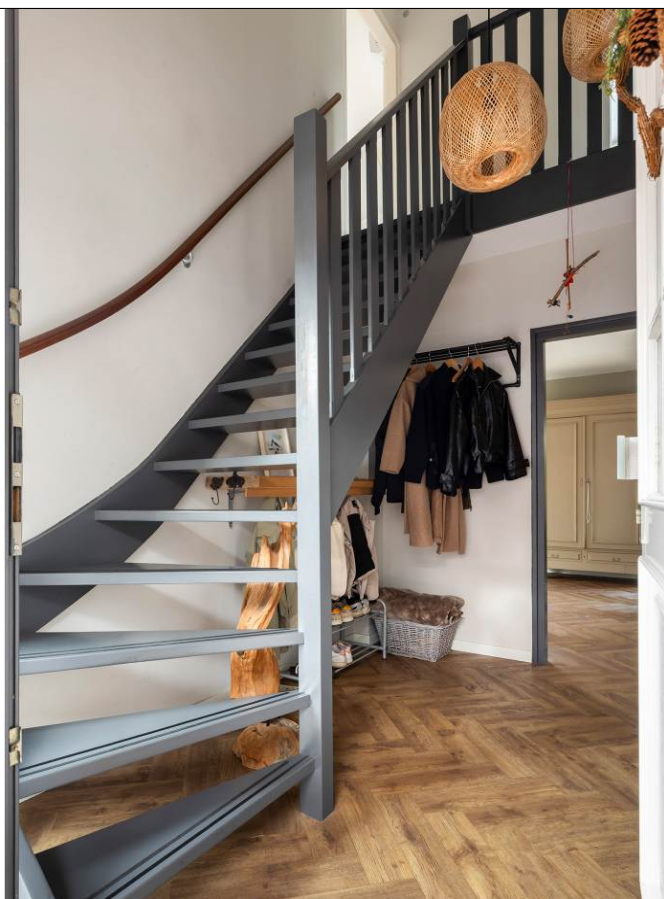


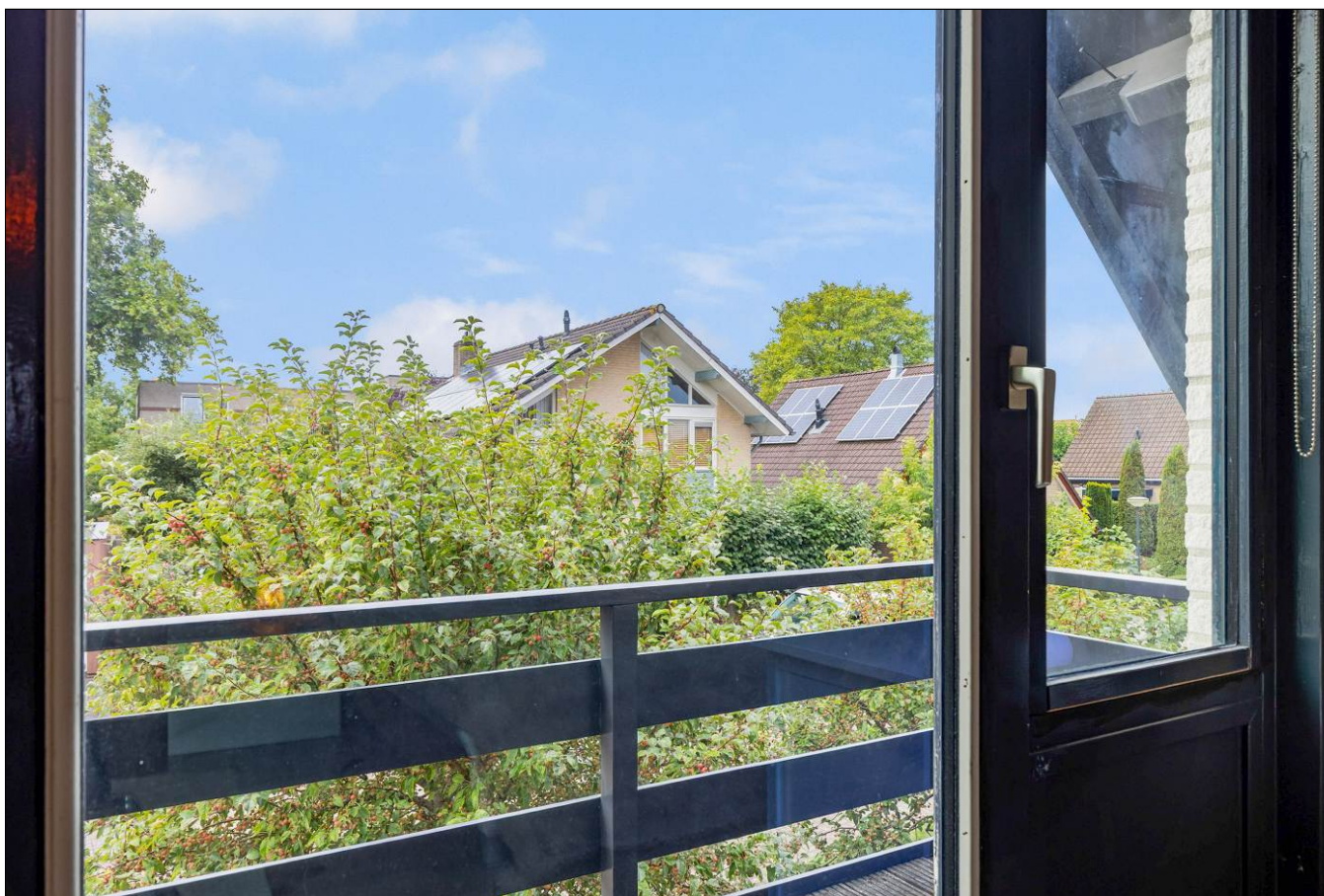












Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.







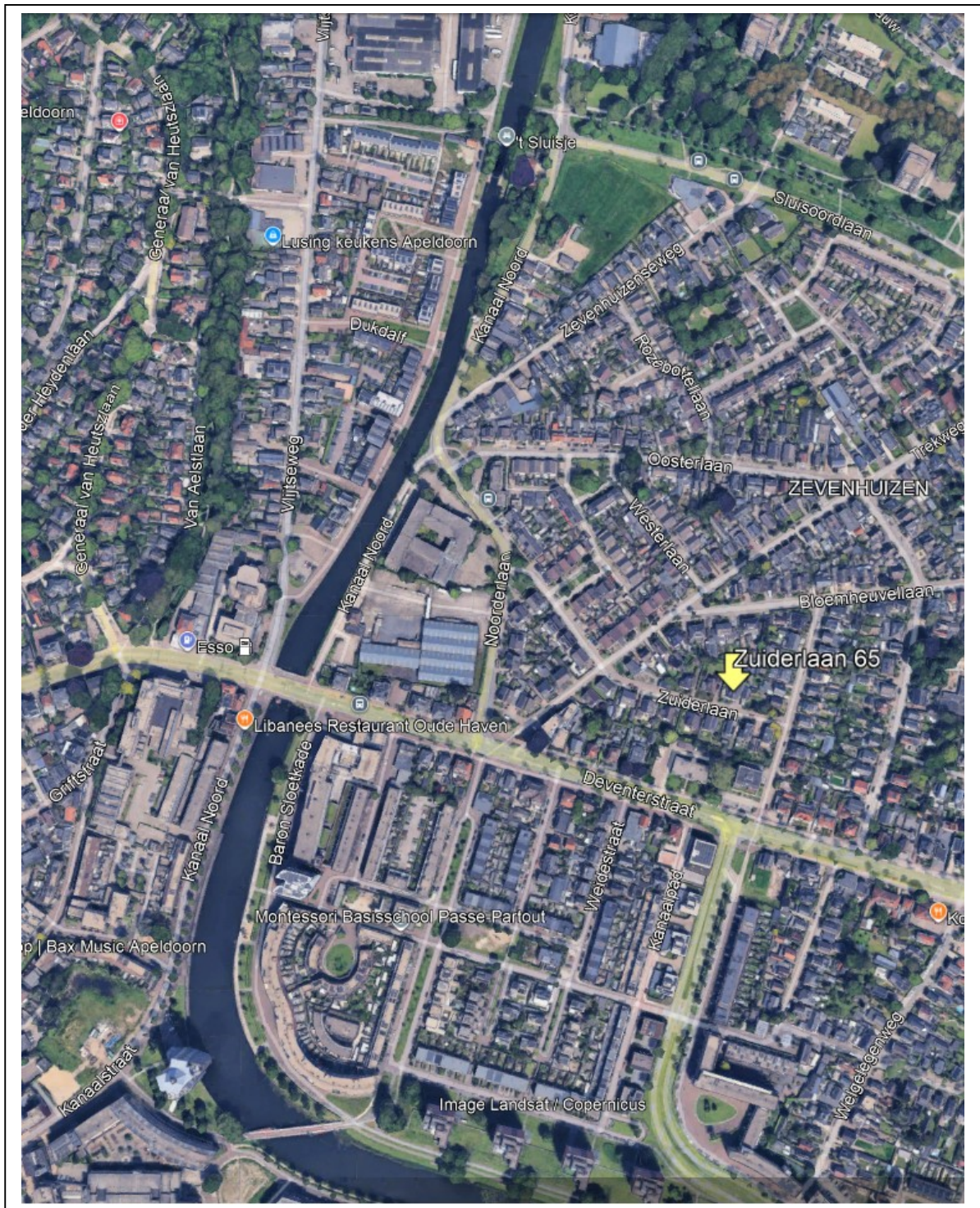


Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



 Zuiderlaan 65
Apeldoorn

Satellietopname



Zuiderlaan 65

Instapklaar en toekomstbestendig vrijstaand woonhuis met een royaal perceel, een ruime oprit met laadpaal en carport, vier slaapkamers waarvan één multifunctionele kamer op de begane grond, een luxe keuken, modern sanitair en een ruime tuin met een indrukwekkende overdekte buitenruimte van maar liefst 63 m².

De woning is de afgelopen jaren volledig verduurzaamd. De woning is vanuit de bouw volledig geïsoleerd en is naderhand voorzien van twee hybride warmtepompen (Quatt), een nieuwe cv-ketel uit 2026, 18 zonnepanelen en vier airconditioningunits. De woning beschikt over **energielabel A++**.

De woning is gelegen in een zeer rustige en kindvriendelijke straat, op loopafstand van het centrum van Apeldoorn. Op korte fietsafstand bevinden zich onder andere het treinstation, diverse uitgaansgelegenheden, een huisartsenpraktijk, sportscholen, meerdere basis- en middelbare scholen en supermarkten. De uitgestrekte Veluwe bossen liggen op circa 4 kilometer afstand van de woning.

Gebruiksoppervlakte wonen: 146m².

Overkapping: 63m².

Perceelgrootte: 586m².

Indeling:

Begane grond: Entree, ruime hal met fraaie vide en garderobehoek, uitgebreide meterkast, modern toilet met fonteintje en toegang tot de royale woonkamer. De woonkamer is heerlijk licht en beschikt aan de voorzijde over meerdere zitgedeeltes en aan de achterzijde over een tuingerichte eetkamer. De open keuken is in een praktische L-opstelling geplaatst en beschikt over diverse inbouwapparatuur, waaronder een stoomoven, combi-oven, vaatwasser, inductiekookplaat, afzuigkap en koelkast.

Vanuit de keuken is de bijkeuken bereikbaar, voorzien van een fraaie, op maat gemaakte kastenwand voor de wasapparatuur. Via de bijkeuken is de multifunctionele slaap-, werk- of hobbykamer bereikbaar. Deze ruimte is volledig geïsoleerd, beschikt over vloerverwarming én een airconditioning en biedt tevens directe toegang tot de achtertuin. Een badkamer op de begane grond behoort hier eventueel tot de mogelijkheden; met deze mogelijkheid is bij de indeling al rekening gehouden. **De gehele begane grond is voorzien van een fraaie pvc-visgraatvloer met vloerverwarming.**

1^e verdieping: Overloop, separaat toilet en drie slaapkamers. De ruime hoofdslaapkamer aan de voorzijde beschikt over een vaste kastenwand. Alle slaapkamers zijn voorzien van een eigen airconditioningunit, waarmee zowel gekoeld als verwarmd kan worden. Daarnaast is de gehele verdieping voorzien van elektrische vloerverwarming.

Tuin: Vanuit de woonkamer is middels dubbele openslaande deuren het naastgelegen terras bereikbaar, gunstig gelegen op het westen en daarmee heerlijk gesitueerd op de avondzon. Vanuit de eetkamer is middels een schuifpui de achtertuin met overkapping bereikbaar. Deze luxe en volwaardig gebouwde, volledig geïsoleerde overkapping biedt maar liefst 63 m² aan extra ruimte en is ingericht met verschillende zitgedeeltes en volop ruimte voor bijvoorbeeld een royale eettafel. De overkapping beschikt daarnaast over een fraaie lichtstraat en een houtkachel, wat zorgt voor extra daglicht en sfeer.

Dankzij de volwaardige bouw en volledige isolatie biedt deze ruimte bovendien interessante mogelijkheden voor de toekomst. Wanneer de voorzijde van de overkapping wordt dichtgezet, kan hier een volwaardige extra leefruimte worden gecreëerd, bijvoorbeeld als royale tuinkamer, werkruimte, speelruimte of andere multifunctionele ruimte. Een bijzonder pluspunt voor wie op zoek is naar extra gebruiksruimte en flexibiliteit.

Via een schuifpui staat de overkapping direct in verbinding met het naastgelegen terras. De achtertuin is zeer vrij gelegen en biedt volop privacy. De tuin is onder andere voorzien van een groot gazon en een vrijstaande houten berging.

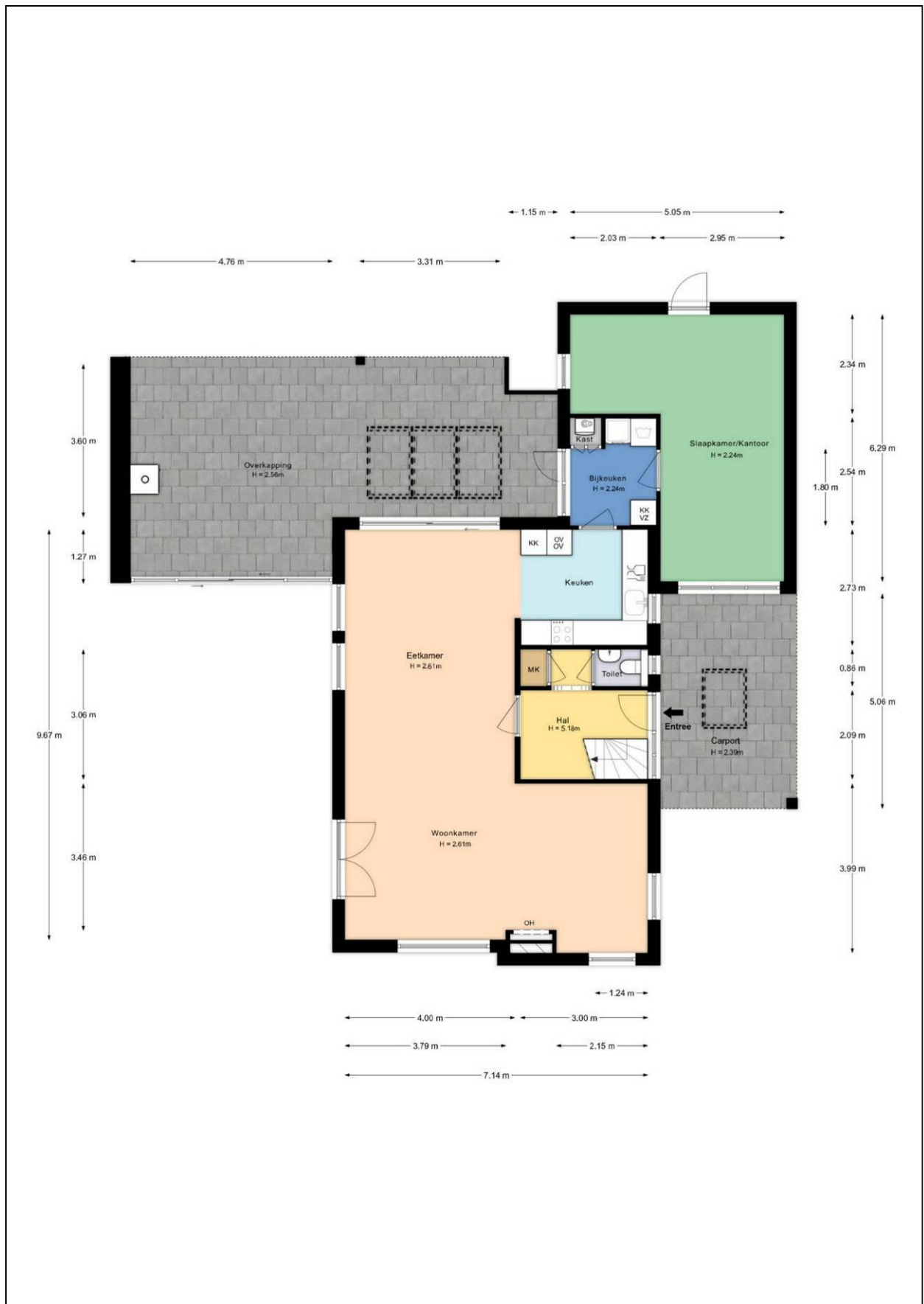
De woning is in 1990 gebouwd en is destijds volledig geïsoleerd. De woning wordt verwarmd middels vloerverwarming via twee hybride warmtepompen. Daarnaast beschikt de woning over meerdere airconditioners die kunnen verkoelen en verwarmen en een nieuwe Remeha HR-cv-ketel uit 2026. Op het dak zijn 18 zonnepanelen geplaatst van 335 Wp per paneel. De woning beschikt over energielabel A++.

Kortom een luxe en instapklaar vrijstaand woonhuis welke volledig toekomstbestendig is gemaakt! Wij laten u deze fantastische woning graag zien.

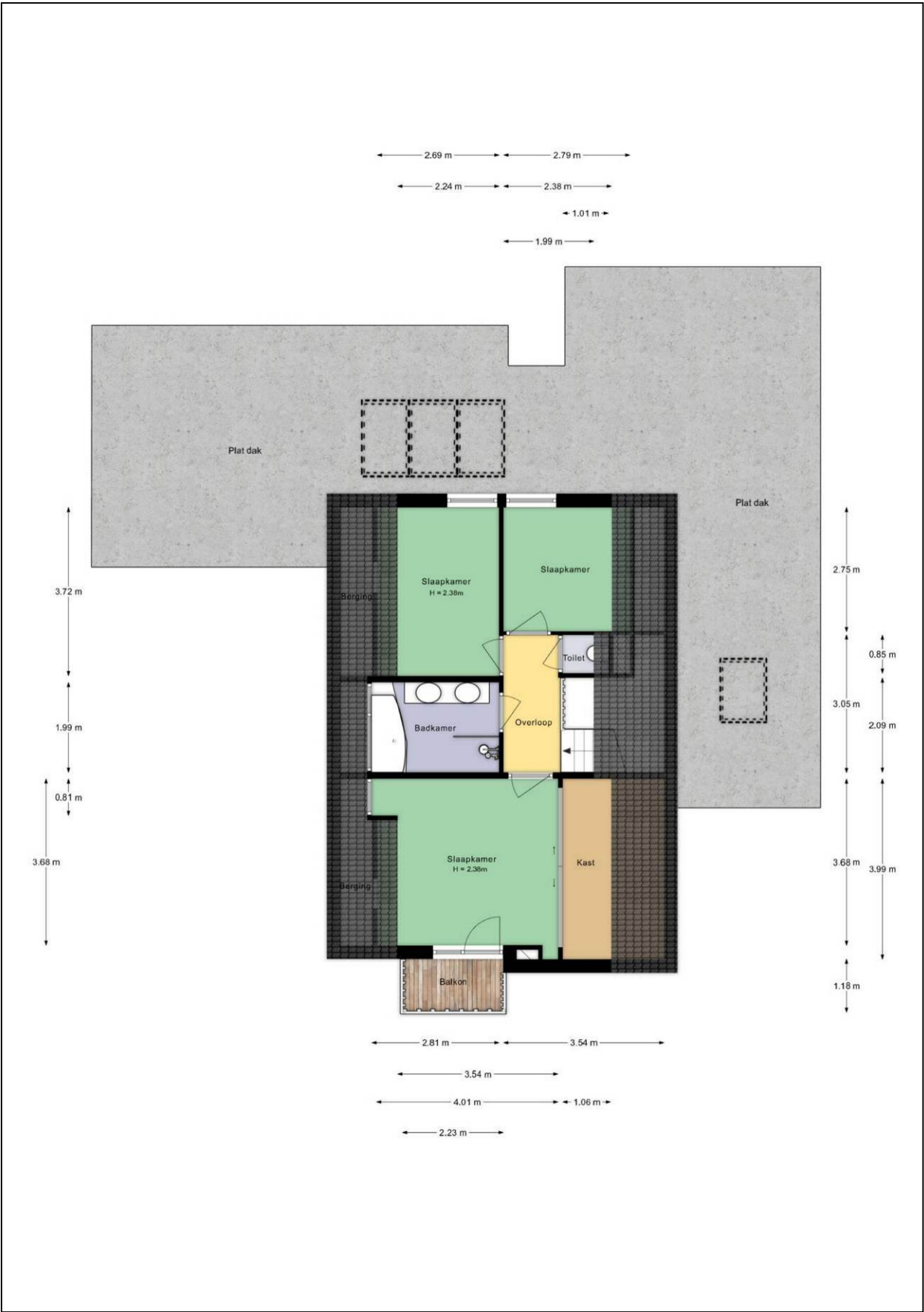
Aanvaarding: in overleg

Vraagprijs: € 850.000,- kosten koper.

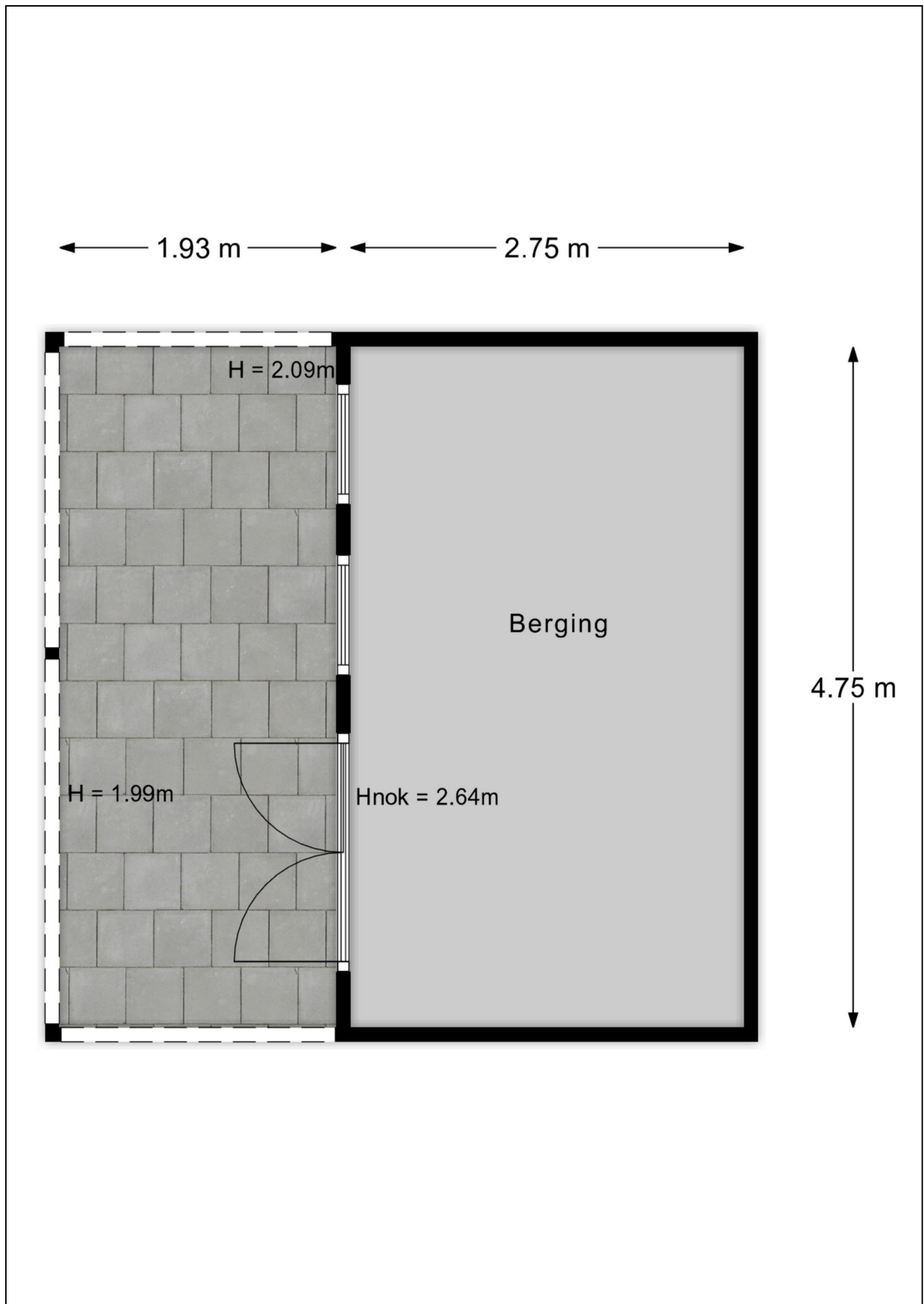
Plattegrond begane grond



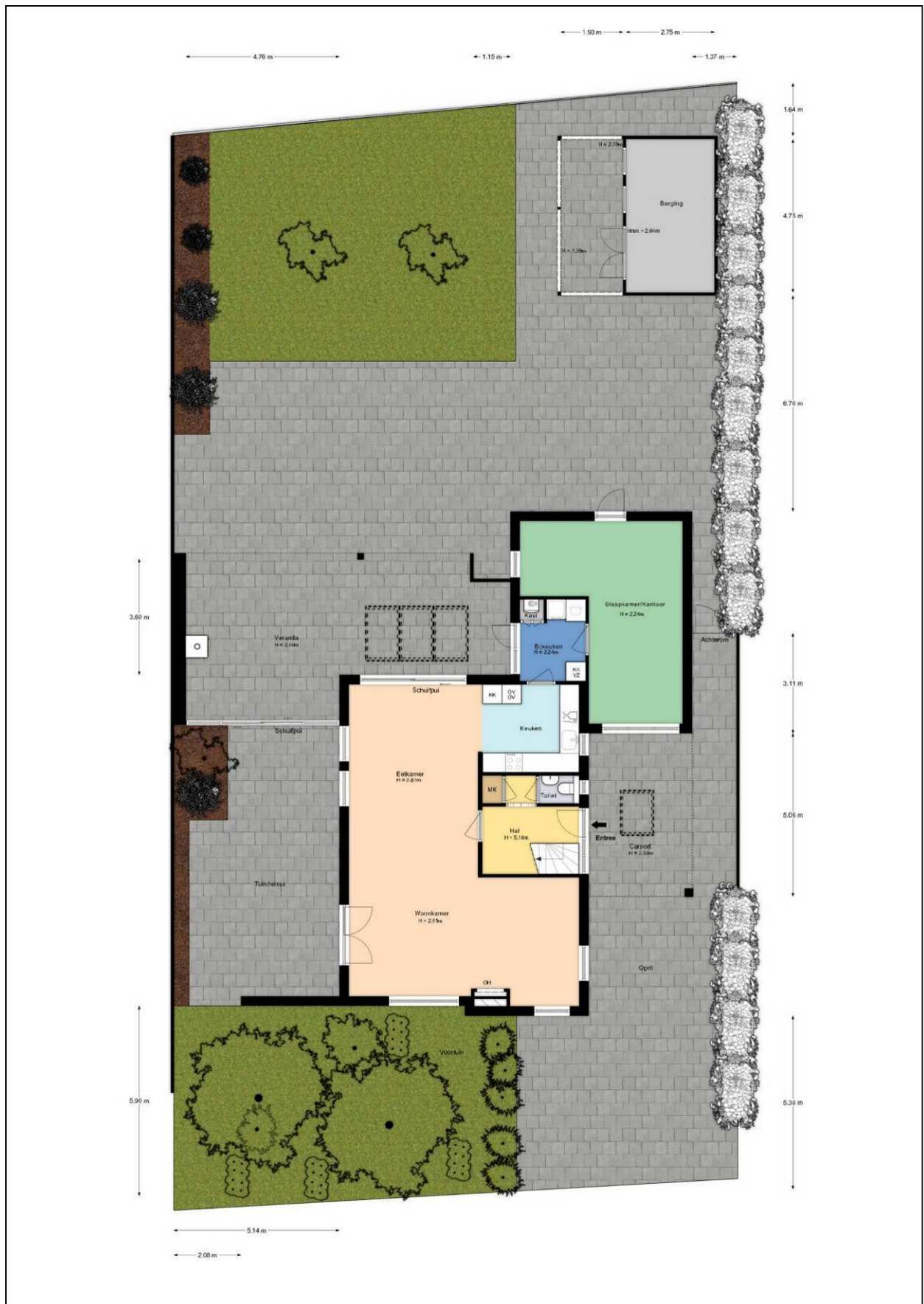
Plattegrond eerste verdieping



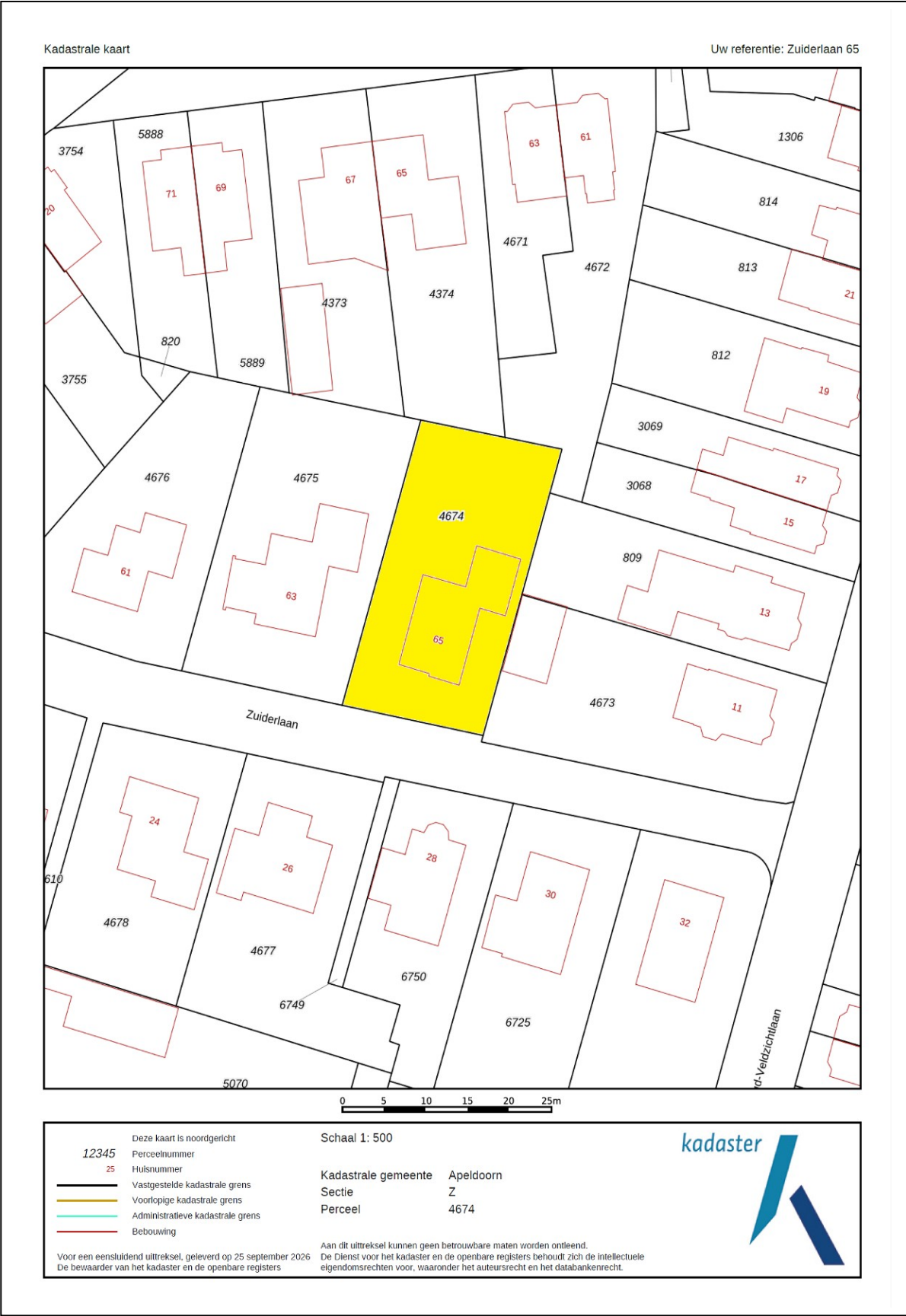
Plattegrond berging



Plattegrond tuin



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

Registratienummer
613597813

Datum registratie
25-09-2026

Geldig tot
25-09-2036

Deze woning
heeft energielabel

A⁺⁺

(energie uit fossiele brandstoffen) **60,11 kWh/m²**



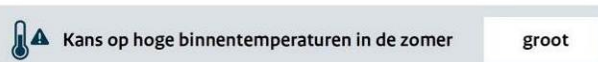
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	Warmtepomp
	Warm water	Combietoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke ventilatie via ramen en/of roosters
	Koeling	Koeling aanwezig
	Zonnepanelen	6.030 Wp
	Batterijopslag	Geen batterijopslag

Verbetermogelijkheden over isolatie en installaties vindt u op pagina 3.



Toelichting op alle indicatoren vindt u op pagina 2.

Over deze woning

Adres

Zuiderlaan 65
7322HL Apeldoorn

Bouwjaar

1990

Woningtype

Vrijstaande woning

Gebruiksoppervlakte

126 m²



Energieadviseur

S.B. Derksen

Lijst van Zaken

Betreffende:	Zuiderlaan 65 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, te weten:			
- master bedroom	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- pvc	X		
- laminaat	X		
Houtkachel buiten in overkapping (Reny)			X
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- 2x oven/stoom/magnetron	X		
- vaatwasser	X		
- kookplaat	X		
- afzuigkap	X		
- koelkast	X		
Keukenaccessoires, te weten:			
- spiegel badkamer	X		
Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing			
(Voordeur)bel	X		
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders	X		
(Klok)thermostaat			X
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
Telefoonaansluiting/internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto			X
Tuin			
Inrichting			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Verlichting/installaties			
Buitenverlichting	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden
-------	---------------	----------	------------

			overgenomen
<i>Bebouwing</i>			
Tuinhuis/buitenberging	X		
Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- (sier)hek	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?	Niet bekend, vermoedelijk niet
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? Is dat gebruik volgens de gemeente toegestaan?	Woning 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
	Zijn de gevels daarna (deels) geïsoleerd?	Nee
d.	Zijn de gevels ooit gereinigd?	Nee

3. Dak(en)

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:	Ja
	Overige daken:	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?	2021
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
	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 de vloeren, plafonds en/of wanden?
Zo ja, waar? | Ja

Dakkapel master bedroom |
| 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?
Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal?
Is er sprake van volledige isolatie? | Ja, woning vanuit de bouw
Bij de garage-ombouw, is ook deze vloer geïsoleerd
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? | Ja
Hal
Ja |
| c. | Is er sprake van vochtdoorslag door de kelderwand? | N.v.t. |
| 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 en installatiedatum van de installatie(s): | (Hybride) 2x warmtepomp, cv-ketel en airconditioning
Ja
Remeha HR Cv-ketel uit 2026
2x Quatt warmtepomp uit 2024 |
| 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?	Ja
	Zo ja, betreft dit elektrische vloerverwarming, vloerverwarming met warm water of anders?	Elektrisch en warm water
	Waar bevindt zich de elektrische vloerverwarming?	1 ^e verdieping
	Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water?	Begane grond
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 geleasd?	Nee
	Hoeveel zonnepanelen zijn er aanwezig?	18 x 335Wp per stuk
	Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt?	3.104kWh in 2025
	Functioneren alle zonnepanelen?	Ja
	Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken?	Ja
	In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie?	2021, door Zonnehelden
	Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst?	Ja
	Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie?	Nee
i.	In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd?	2024
j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	2024
	Is de trek van aanwezige schoorsteenkanalen goed?	Nee
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd?	Ja
	Zo ja, wanneer en welke onderdelen?	Groepen ten behoeve van de zonnepanelen
	Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Nee
l.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto?	Ja
	Zo ja, blijft deze achter?	Nader overeen te komen
m.	Is er mechanische ventilatie of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
n.	Is er een domoticsysteem 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?	Ja
	Zo ja, welke?	Rechter wasbak stop werkt niet goed
b.	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	8 jaar
c.	Lopen de afvoeren van wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen goed door?	Nee
	Zo nee, welke niet?	Rechts niet

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?	2018
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur?	2018 Ja
i.	Heeft u een kokend water kraan? Zo ja, functioneert deze kraan naar behoren en hoe oud is deze kraan ongeveer?	Ja Ja, alleen de slang is lek

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1990
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?	Niet bekend
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?	Niet bekend
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?	Ja, gehele woning is gemoderniseerd in de loop der jaren
n.	Zijn er verbouwingen of uitbreidingen uitgevoerd zonder omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning)? Zo ja, welke?	Ja Overkapping
o.	Is er sprake van glasvezel internet?	Ja

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

10. Vaste lasten

- a. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? **€ 655**
 Belastingjaar: **2026**
- b. Wat is de WOZ-waarde? **€ 700.000**
 Peiljaar: **1-1-2025**
- c. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? **€ 473**
 Belastingjaar: **2026**
- d. Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? **€ 1.242**
 Belastingjaar: **2026**
- e. Voorschotbedrag gas: **€ 58,33**
 Voorschotbedrag elektra: **€ 131,41**
 Voorschotbedrag water: **€ 37,-**
 Jaarverbruik gas: **292 m3**
 Jaarverbruik elektriciteit hoog: **4.152 kWh**
 Jaarverbruik elektriciteit totaal: **452 kWh**
 Jaarverbruik water: **180 m3**
- Met hoeveel bewoners bewoonde u de woning? **4 bewoners**
- f. Zijn er lease- en/of huurkoopcontracten? **Nee**
- g. Is er sprake is 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? **Ja**
 Zo ja, welke? **CV-ketel / beglazing / Quatt warmtepompen**