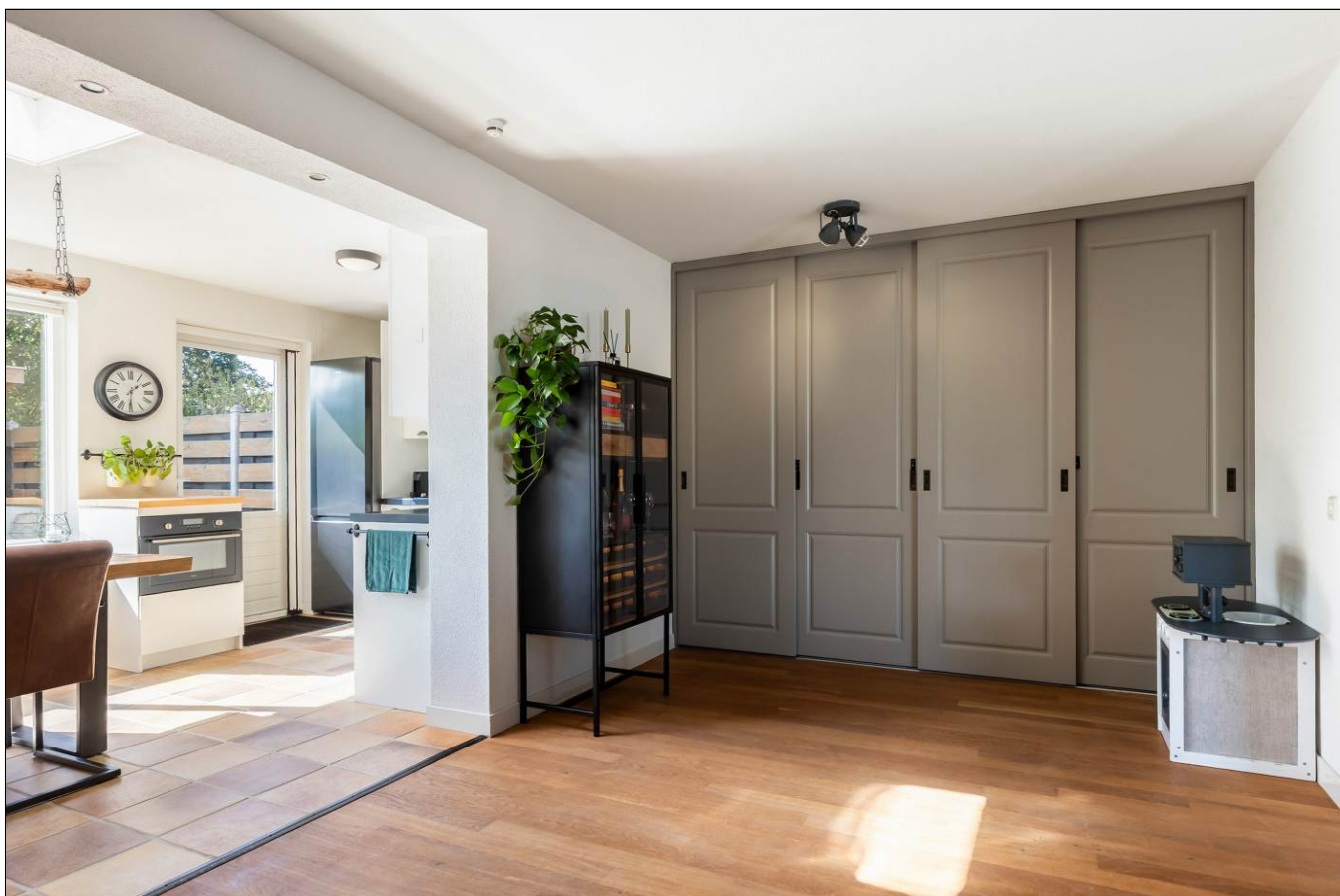




Apeldoorn, De Tol 55



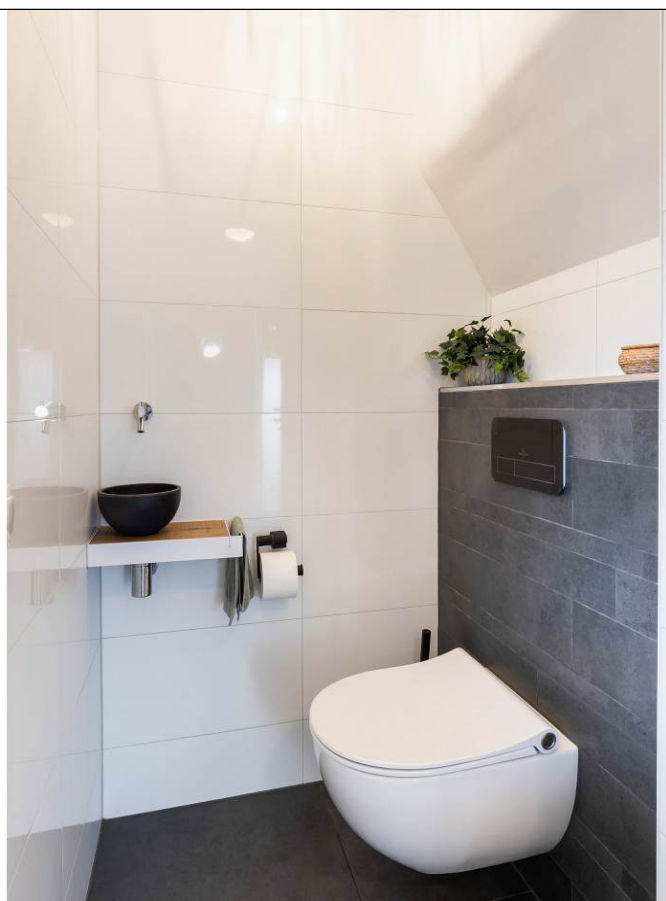


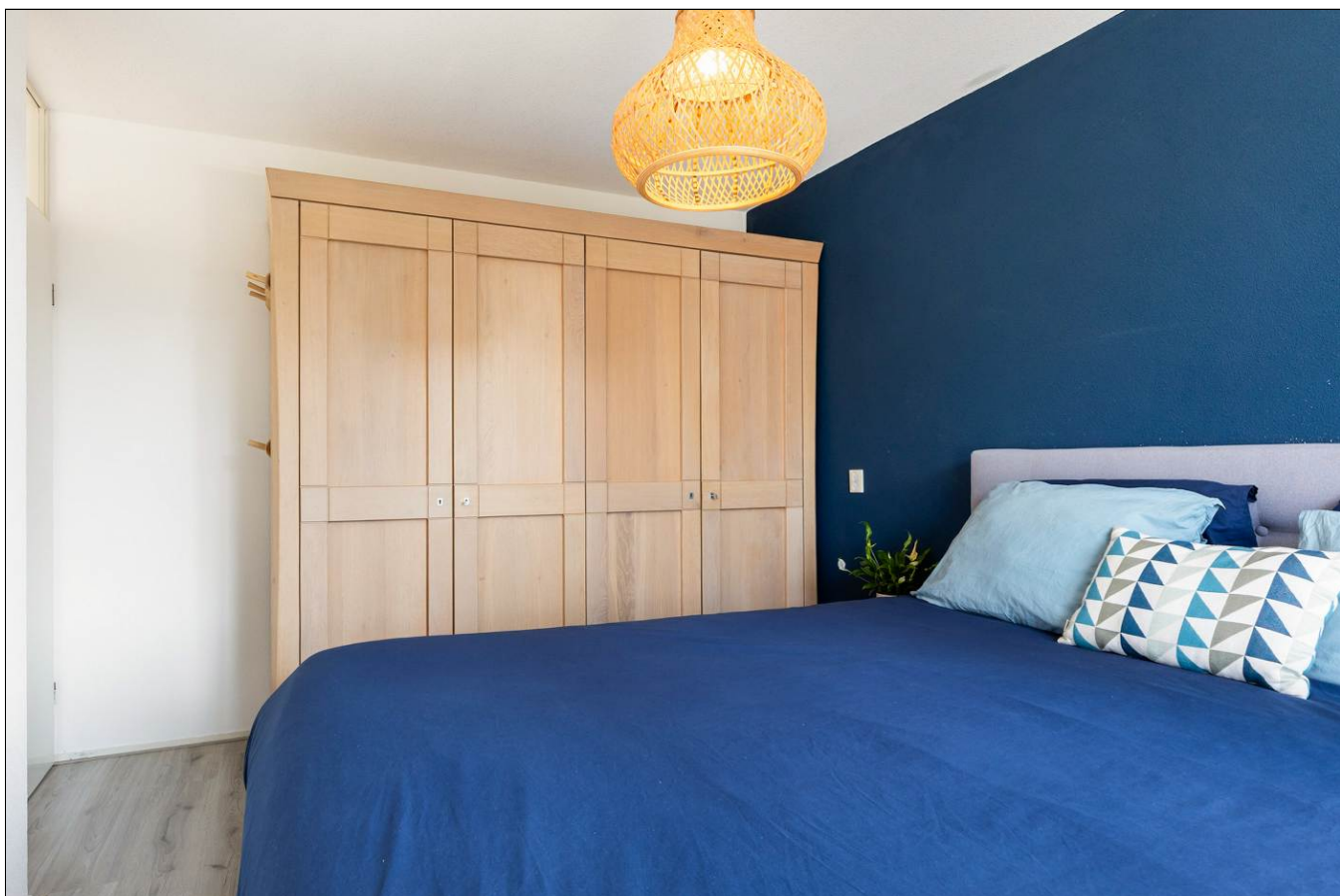








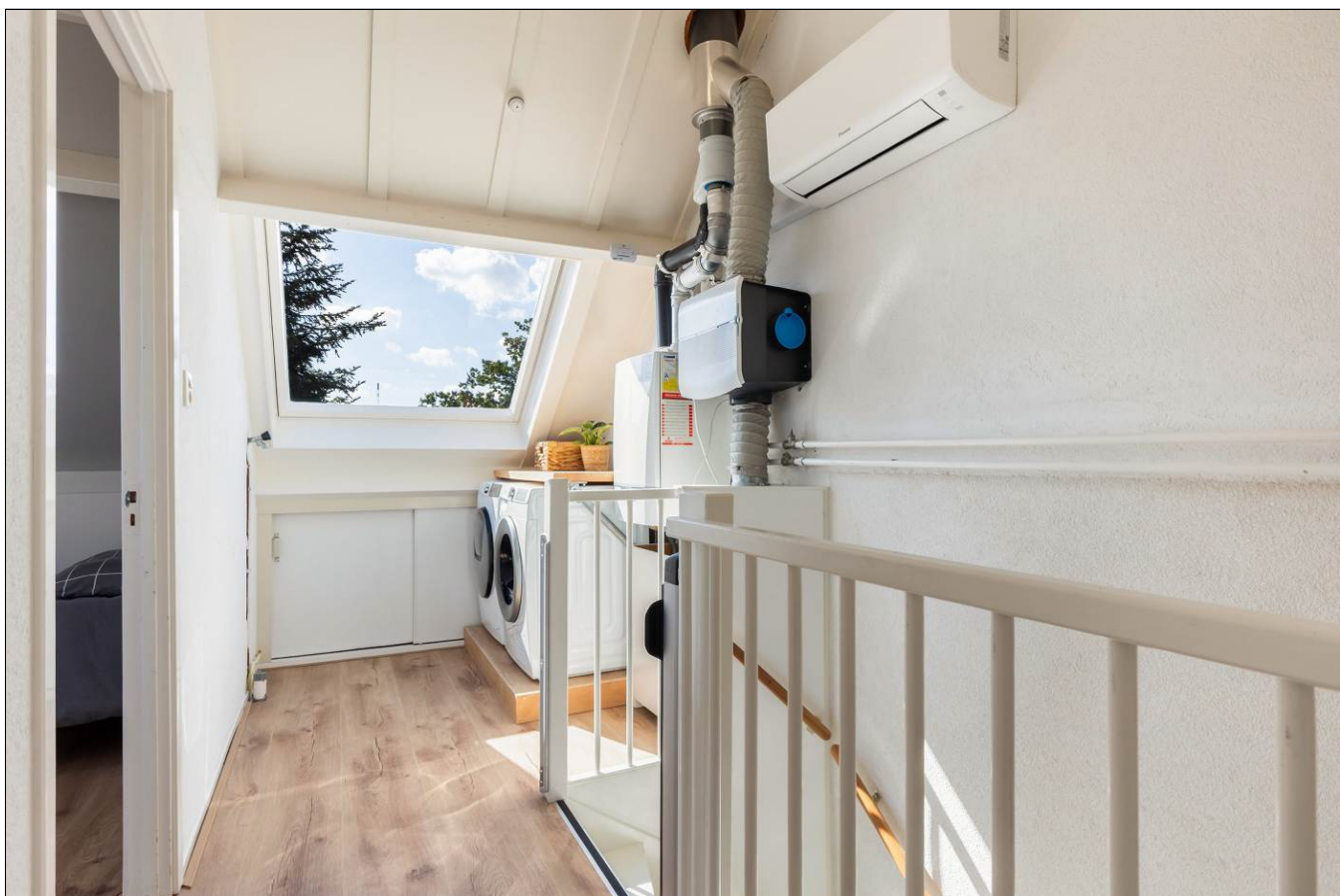


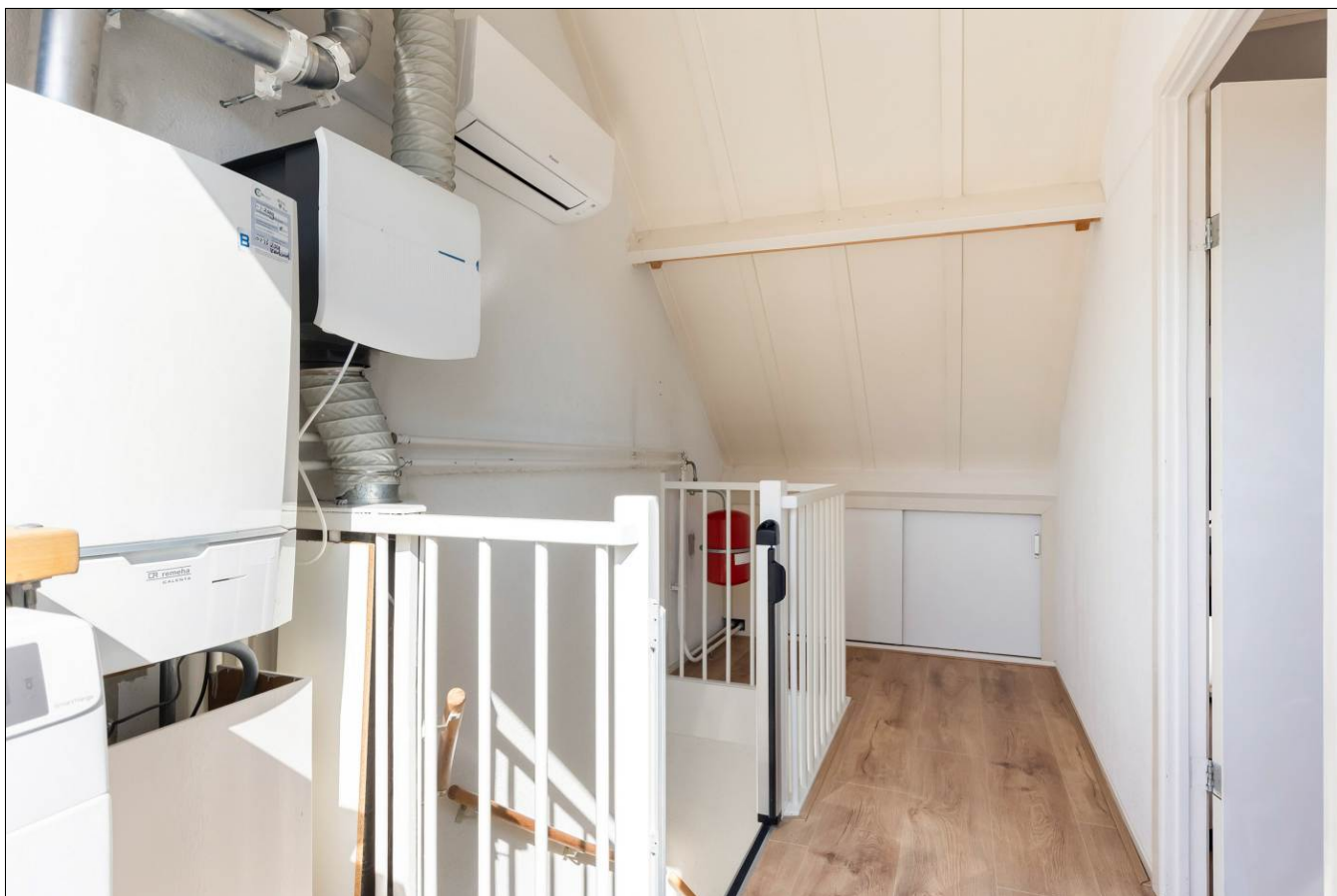


















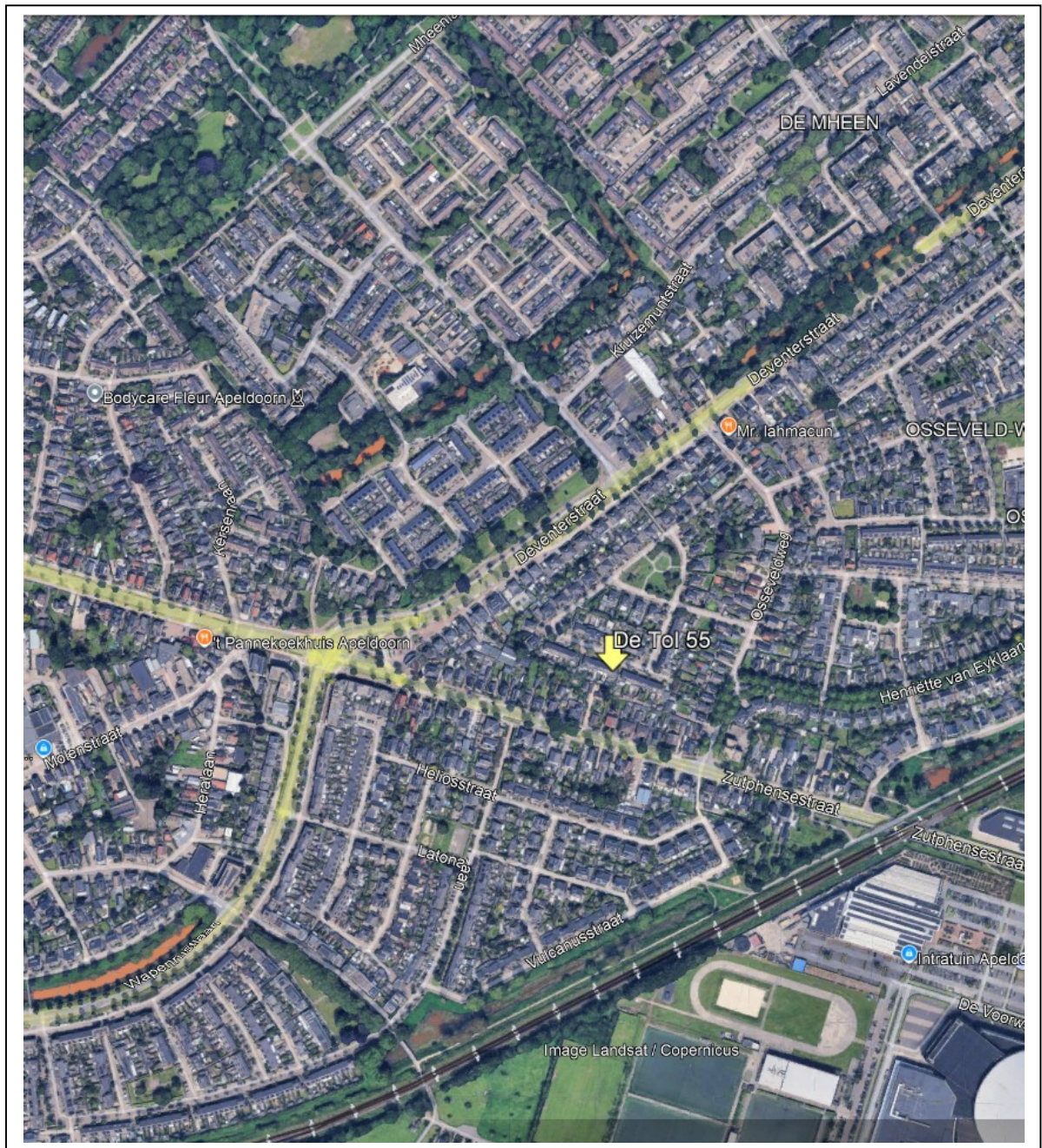




Aan de inhoud van deze brochure kunnen geen rechten worden ontleend.



Satellietopname



De Tol 55

Op een kindvriendelijke locatie in de gewilde woonwijk Osseveld-West gelegen uitgebouwde hoekwoning met een stenen garage, parkeerplaats en een ruime zonnige fraai aangelegde achtertuin met veranda en veel privacy.

Gebruiksoppervlakte wonen: 115m². Perceeloppervlakte: 270m².
Energie label: A.

Indeling

Begane grond: entreehal met trapopgang, modern toilet met fonteintje, trapkast en vernieuwde meterkast met 3 fase aansluiting.

Ruime L-vormige woonkamer voorzien van houten vloer en kastenwand.

De tuingerichte woonkeuken is in de uitbouw gerealiseerd en is voorzien van vloerverwarming, veel lichtinval en diverse inbouwapparatuur.

1^e verdieping: overloop, 3 ruime slaapkamers voorzien van laminaatvloeren en HR++ beglazing. Nette badkamer voorzien van douche, 2^e toilet en wastafel met meubel.

2^e verdieping: ruime voorzolder met groot dakraam, wasruimte, cv-ketel, mechanische ventilatiebox(2017) en airconditioning(2025, verwarmt en koelt de 1^e en 2^e verdieping).

Ruime 4^e slaapkamer met groot dakraam.

Bouwjaar: 1991. In 1997 is de woning aan de achterzijde uitgebouwd, in 2024 zijn er 16 zonnepanelen geplaatst (430 Wp) en de woning heeft energielabel A.

Een mooie locatie dichtbij winkels, scholen, speelveldjes, openbare voorzieningen en uitvalswegen A1 en A50.

Aanvaarding: in overleg.

Vraagprijs: € 495.000,- kosten koper.

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

Deventerstraat 67

7322 JK Apeldoorn

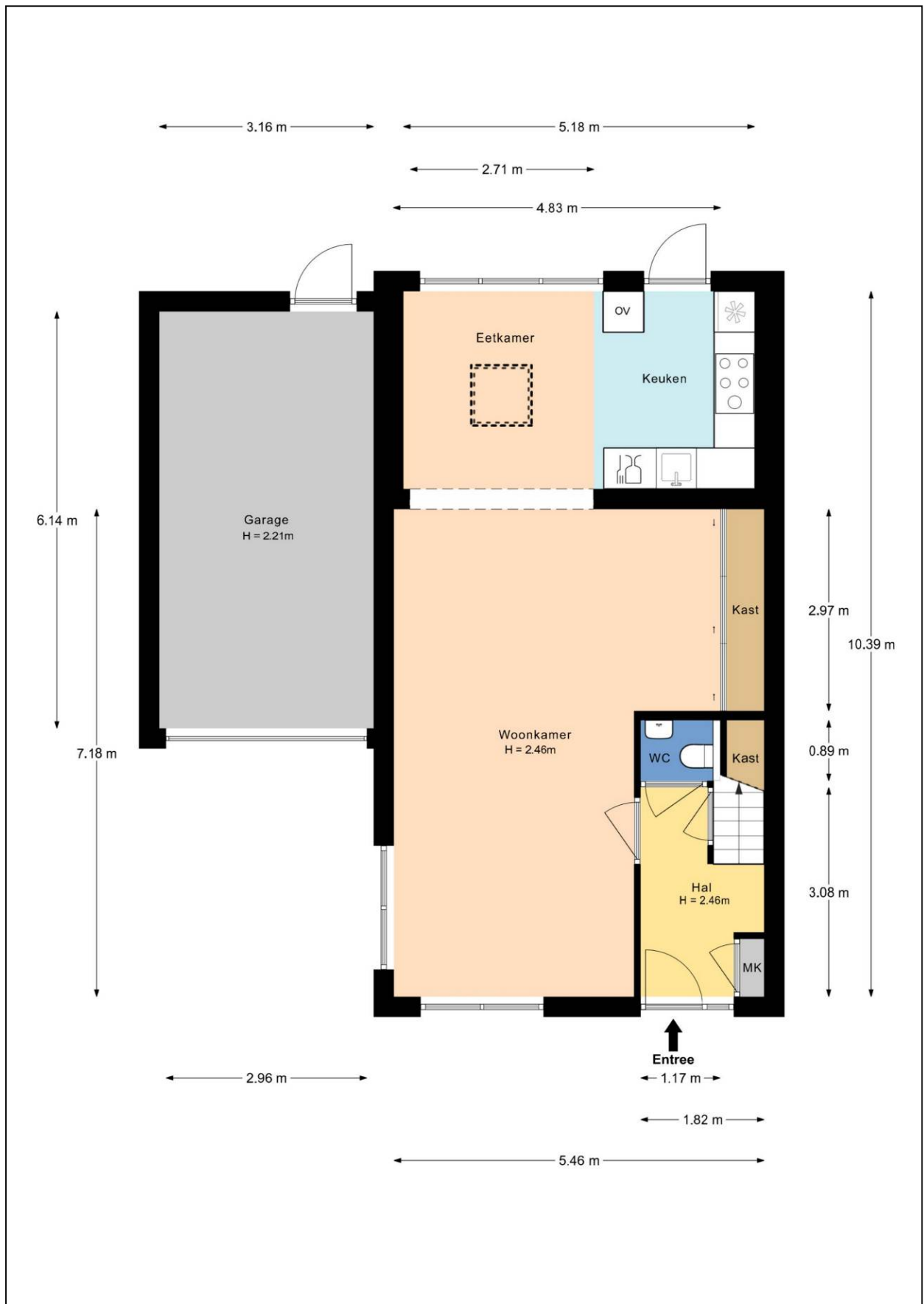
T. 055 522 22 77

E. goos@goos.nl

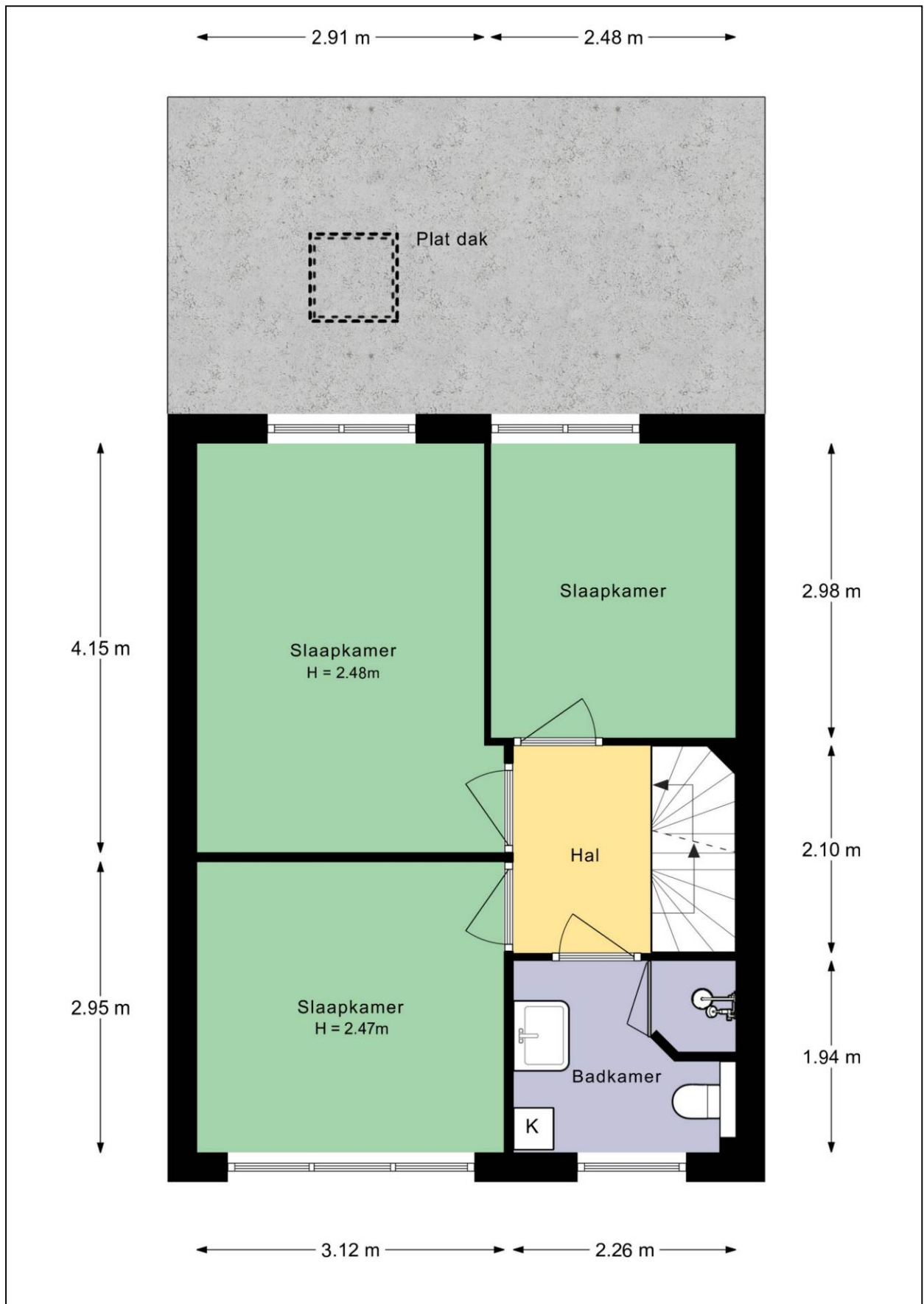
I. www.goos.nl

 www.facebook.com/goos.woningenbedrijfsmakelaardij

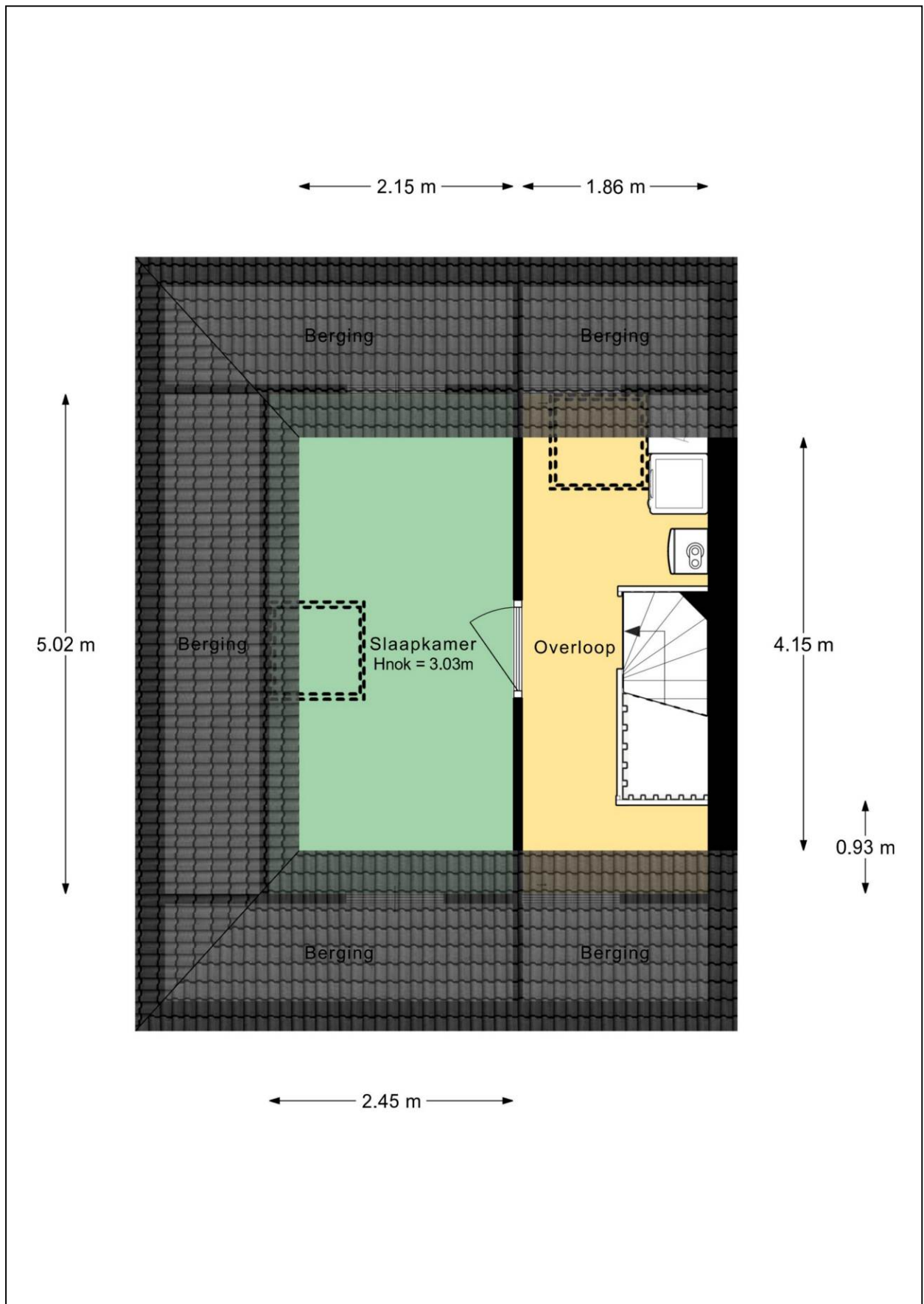
Plattegrond begane grond



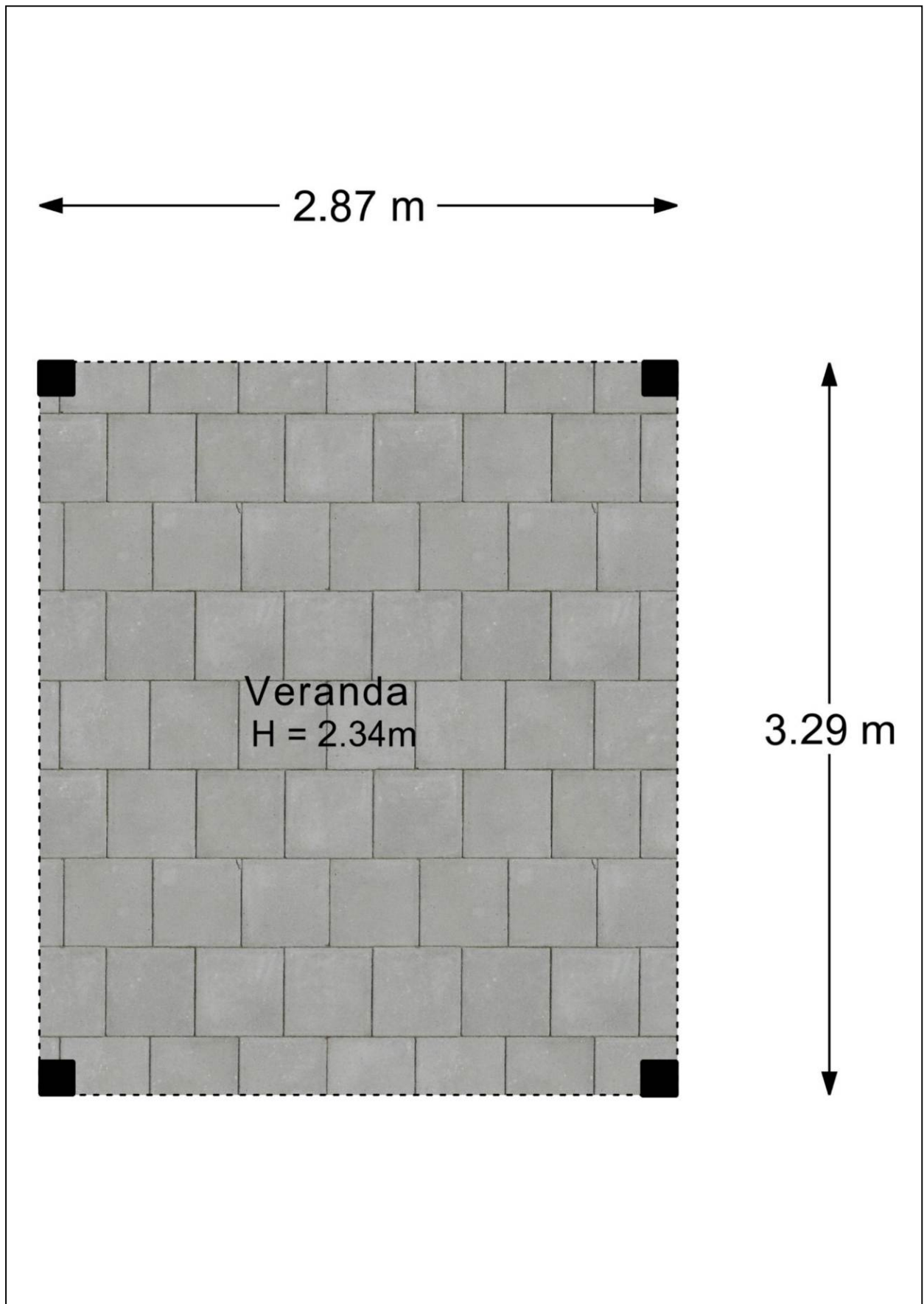
Plattegrond eerste verdieping



Plattegrond tweede verdieping



Plattegrond veranda



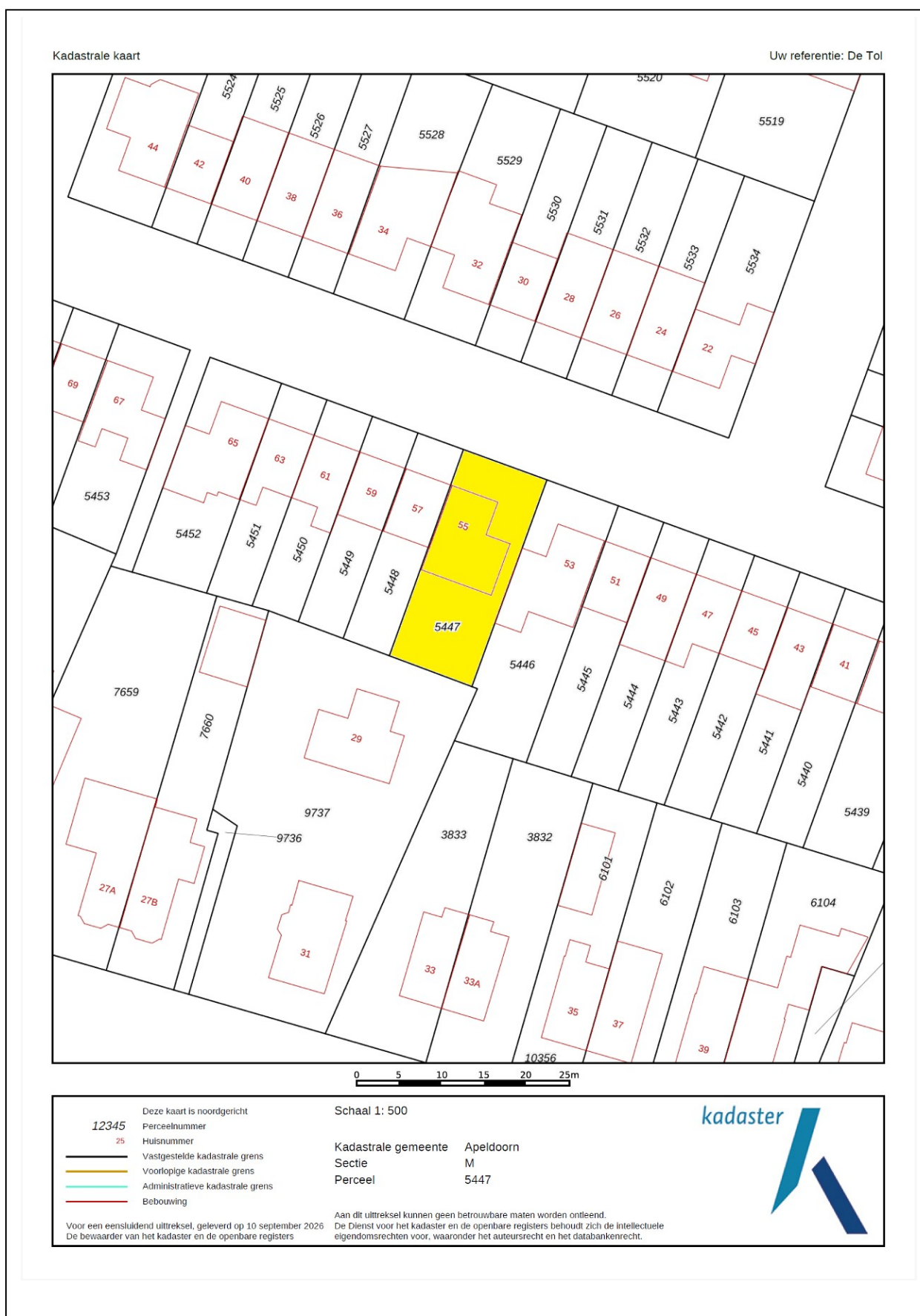
This architectural floor plan shows a house with a total width of 10.40 m and a total depth of 24.58 m. The layout includes a large grey garage (H = 2.21m) on the left, an orange dining room (Eetkamer) with a table and chairs, a light blue kitchen (Keuken) with an oven (OV) and sink, and a large orange living room (Woonkamer) with a fireplace. A yellow hallway (Hal, H = 2.46m) connects the living room to a bathroom (WC) and two storage rooms (Kast). The entrance (Entree) is marked with an arrow. The house is surrounded by a paved driveway (Oprit) and a large green garden (Achtertuin) with a lawn, trees, and a stone path. A small paved area (Veranda, H = 2.34m) is adjacent to the garden. The front yard (Voortuin) features a lawn and a flower bed. Dimensions for various sections are provided: 8.45 m for the top garden area, 1.03 m for the driveway, 2.87 m and 0.89 m for the top garden sections, 3.29 m and 9.09 m for the right side, 4.50 m for the front garden, and 10.40 m for the total width.

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

Plattegrond tuin 3D



Kadastrale kaart



Energielabel

Energielabel woningen

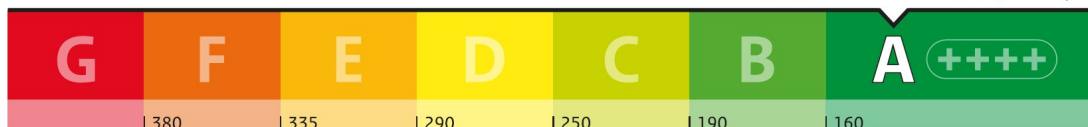
Registratienummer
109024825

Datum registratie
17-09-2026

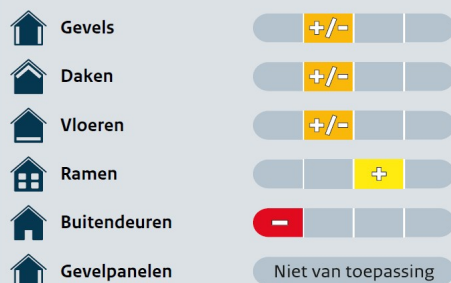
Geldig tot
15-09-2036

Deze woning
heeft energielabel **A**

(energie uit fossiele brandstoffen) **107,99 kWh/m²**



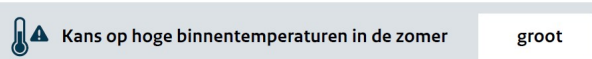
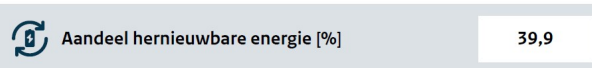
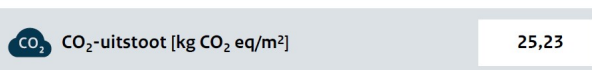
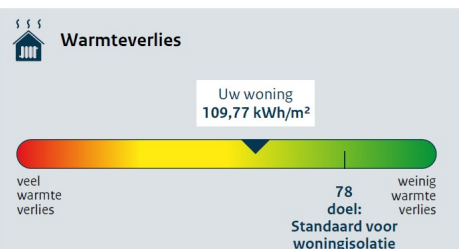
Isolatie van uw woning



Installaties in uw woning

	Verwarming	HR-107 ketel
	Warm water	Combistoestel
	Zonneboiler	Geen zonneboiler
	Ventilatie	Natuurlijke toevoer met mechanische afzuiging
	Koeling	Geen koeling
	Zonnepanelen	6.880 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
De Tol 55
7321KG Apeldoorn

Bouwjaar
1991

Woningtype
Hoekwoning

Gebruiksoppervlakte
110 m²



Energieadviseur
W Pipers

Lijst van Zaken

Betreffende:	De Tol 55 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	
- hue lampen		X	
- plafondlampen		X	
- buitenlampen achtertuin		X	
- buitenlamp voordeur		X	
- buitenlampen aan huis/garage/steeg	X		
(Losse)kasten, legplanken, te weten:			
- inbouwkast woonkamer	X		
- kledingkasten slaapkamers		X	
- legplanken werk-/logeerkamer		X	
- tv-beugel		X	
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten:			
- gordijnrails/roedes		X	
- gordijnen		X	
- overgordijnen		X	
- vitrages/inbetweens		X	
- plisségordijnen	X		
- jaloezieën	X		
- (losse) horren/rolhorren	X		
Vloerdecoratie, te weten:			
- houten vloer woonkamer/hal	X		
- Laminaat 1 ^e verdieping en zolder	X		
- plavuizen	X		
Radiatoren	X		
Keuken			
Keukenblok (met bovenkasten)	X		
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten:			
- combi-oven	X		
- gasfornuis	X		
- boiler	X		
- vaatwasser	X		
- koelkast/vriezer	X		
- afzuigkap	X		
Sanitair			
Toiletaccessoires:			
- toiletborstel + houder toilet beneden	X		
- wc-rolhouder toilet boven en beneden	X		
Badkameraccessoires:			
handdoekrek	X		

Zaken	Blijft achter	Gaat mee	Kan worden overgenomen
<i>Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</i>			
Brievenbus	X		
Videodeurbel		X	
Bewakingscamera's		X	
(Veiligheids)sloten en overige inbraakpreventie	X		
Rookmelders		X	
(Klok)thermostaat	X		
Airconditioning	X		
Warmwatervoorziening, te weten:			
- Cv-installatie	X		
- boiler	X		
Screens			X
Internetaansluiting	X		
Zonnepanelen	X		
Oplaadpunt elektrische auto		X	
<i>Tuin</i>			
<i>Inrichting</i>			
Tuinaanleg/bestrating	X		
Beplanting	X		
Planten in losse potten		X	
Beregeningsinstallatie voortuin	X		
Parasol achtertuin	X		
<i>Verlichting/installaties</i>			
4x lantaarn achtertuin		X	
Gevellampen	X		
Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder		X	
Verlichting in garage		X	
<i>Bebouwing</i>			
Kasten/werkbank in garage		X	
Konijnenhok		X	
Ombouw afvalcontainers	X		
<i>Overig</i>			
Overige tuin, te weten:			
- vlaggenmast(houder)	X		
Overige zolder, te weten:			
- wasmachine		X	
- droger		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?
Zo ja, welke? Recht van overpad voor steeg naast de woning. | Ja |
| 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? | Ja |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |
| d. | Zijn de gevels ooit gereinigd? | Niet bekend |

3. Dak(en)

- | | | |
|----|---|--|
| a. | Hoe oud zijn de daken ongeveer? | |
| | Platte daken: | Garage 1991, uitbouw 1997 |
| | Overige daken: | 1991 |
| 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? | Ja |
| | Zo ja, welk dak en waarom? Platte daken zijn in 2024 opnieuw voorzien van dakleer. | |
| e. | Is het dak tijdens de bouw geïsoleerd? | |
| | Platte daken: | Ja |
| | Overige daken: | Ja |
| | Is er sprake van volledige isolatie?: | Ja |
| f. | Zijn de regenwaterafvoeren lek of verstopt? | Nee |
| g. | Zijn de dakgoten lek of verstopt? | Nee |
| | Toelichting: | Goot boven de voordeur lekte maar is in juli 2026 gerepareerd. |

4. Kozijnen, ramen en deuren

- | | | |
|----|--|-----------------------------|
| a. | Van welk materiaal zijn de buitenkozijnen gemaakt? | Hardhout |
| b. | Wanneer zijn de buitenkozijnen, ramen en deuren voor het laatst geschilderd? | Boven in 2021, beneden 2025 |
| | Is dit gebeurd door een erkend schildersbedrijf? | Nee |

- | | | |
|----|--|---------------------------|
| 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? | Combinatie van HR en HR++ |
| | 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? | Nee |
| b. | Is er sprake (geweest) van schimmelvorming op de vloeren, plafonds en/of wanden? | Ja |
| | Zo ja, waar? Beperkte schimmelvorming in de badkamer. | |
| c. | Zijn er (gerepareerde) of (verborgen) scheuren en/of beschadigingen in/aan vloeren, plafonds en/of wanden aanwezig? | Ja |
| | Zo ja, waar? Scheur in stucwerk in de keuken. | |
| 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? | Ja |
| | Zo ja, wanneer heeft de isolatie van de vloer plaatsgevonden en met welk isolatiemateriaal? | Tijdens de bouw (1991), met EPS. |
| | Is er sprake van volledige isolatie? | Ja |

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? Via een luik bij de voordeur en een luik bij de achterdeur. | |
| | 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? **CV-installatie en airconditioning**
 Is/zijn de installatie(s) eigendom? **Ja**
 Merk van de installatie(s): **CV: Remeha; Airco: Daikin**
 Type(nummer) van de installatie(s): **CV: Calenta 28c; Airco: Sensira 2.5Kw** |
 Installatiedatum van de installatie(s): **CV: 2009; Airco: 2025**
 Op welke datum is/zijn deze installatie(s) voor het laatst onderhouden? **CV: 10-2-2026; Airco: n.v.t.**
 Is het onderhoud uitgevoerd door een erkend bedrijf? **Ja**
 Zo ja, door wie? **CV door Groothedde B.V.**
- b. Zijn er de afgelopen tijd zaken opgevallen ten aanzien van de installatie(s)? **Ja**
 Zo ja, wat is u opgevallen? **Er is uitgebreid onderhoud geweest in februari 2026 i.v.m. storing CV-ketel, waarna de problemen zich niet meer hebben voorgedaan.**
- 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? **Warm water**
 Waar bevindt zich de vloerverwarming met warm water? **Keuken**
- 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? **16**
 Zo ja, blijven de zonnepanelen achter? **Ja**
 Wat is de capaciteit van één zonnepaneel? **430 Wp**
 Functioneren alle zonnepanelen? **Ja**
 Wat is het merk/type van de zonnepanelen? **Trina Vertex S+ Bifacial Dual Glas N-Type Fullblack 430Wp, micro-omvormers IQ8+**
 Maakt u gebruik van een app om de opbrengst van de zonnepanelen te bekijken? **Ja**
 Zo ja, welke? **Enlighten**
 In welk jaar zijn de zonnepanelen geplaatst en door wie? **2024, door Mega Solar**
 Is de btw over het aankoopbedrag teruggevraagd van de belastingdienst? **Ja**
 Hoeveel stroom heeft u het afgelopen jaar opgewekt? **6.500 kWh (2025)**
 Hoe lang zit er nog fabrieksgarantie op de zonnepanelen? **Tot 2049**
 Zijn de zonnepanelen aangeschaft met subsidie? **Nee**
- i. In welk jaar zijn voor het laatst de aanwezige schoorsteenkanalen/rookgasafvoeren geveegd/gereinigd? **2017**

j.	Wanneer heeft u de aanwezige schoorsteenkanalen voor het laatst gebruikt?	Niet van toepassing
k.	Zijn er onderdelen van de elektrische installatie vernieuwd? Zo ja, wanneer en welke onderdelen? Meterkast is vernieuwd in 2022 en verzwaard naar 3x25A. Zijn er gebreken aan de elektrische installatie?	Ja Nee
l.	Is er een laadpaal aanwezig voor een elektrische auto? Zo ja, blijft deze achter?	Ja 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 2017 2017
n.	Is er een domoticasysteem of een soortgelijk systeem aanwezig?	Nee
o.	Zijn er rookmelders op ieder verdieping aanwezig? Zo ja, hoe oud zijn de rookmelders ongeveer?	Ja 2024

8. Sanitair, riolering en keuken

a.	Zijn er beschadigingen aan wastafels, douche, bad, toiletten, gootstenen en kranen? Zo ja, welke? Toilet badkamer loopt door en er zit een scheur in de toiletbril.	Ja
b.	Hoe oud is de badkamer ongeveer?	1991
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?	2009
h.	Van welk jaar dateert de inbouwapparatuur ongeveer? Functioneert alle inbouwapparatuur? Zo nee, welk inbouwapparaat functioneert niet? Combi-oven werkt naar behoren, maar de knop om de stand te kiezen heeft soms kuren.	Combi-oven en gasfornuis 2009, koelkast 2020, vaatwasser 2025 Nee
i.	Heeft u een kokend water kraan?	Nee

9. Diversen

a.	Wat is het bouwjaar van de woning?	1991
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)?	Nee
h.	Is de grond verontreinigd?	Niet bekend
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 Uitbouw keuken in 1997
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? Zo ja, welke label?	Ja Label A

10. Vaste lasten

a.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag onroerendezaakbelasting? Belastingjaar:	€ 401,97 2026
b.	Wat is de WOZ-waarde? Peiljaar:	€ 429.000 1-1-2025
c.	Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag waterschapslasten? Belastingjaar:	€ 417,03 2026

- | | | |
|----|--|--|
| d. | Hoeveel betaalde u voor de laatste aanslag gemeentelijke belastingen (zoals rioolheffing en afvalstoffenheffing e.d.)? | € 497,17 |
| | Belastingjaar: | 2026 |
| e. | Voorschotbedrag gas en elektra: | € 203,02 |
| | Voorschotbedrag water: | € 30,- |
| | Jaarverbruik gas: | 856,5 m3 (2025) |
| | Jaarverbruik elektriciteit totaal: | 7.191 kWh (waarvan 4.939 kWh voor opladen elektrische auto) |
| | Jaarverbruik water: | 154 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? | Nee |
| | 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 |
|---|------------|